



**PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017**  
**RELAZIONE – NORME DI ATTUAZIONE – SCHEDE**  
**NORMATIVE**  
**TESTO INTEGRATO**

**STESURA CONTRODEDOTTA**

**POC 2017**

Adozione: delibera C.C. n.96 del 30/11/2017

Approvazione: delibera C.C. n.38 del 19/04/2018

Sindaco: *Maria Costi*

Assessore all'Urbanistica: *Armando Pagliani*

Segretario Generale: *Dott. Andrea Fanti*

Dirigente Area Territorio - Sviluppo Sostenibile: *Arch. Alessandro Malavolti*

Responsabile del progetto: *Arch. Alessandro Malavolti*



**INDICE**

<b>PREMESSA .....</b>	<b>5</b>
<b>PARTE PRIMA – INTRODUZIONE, CRITERI E PERCORSO .....</b>	<b>7</b>
1. CONTENUTI DEL POC 2017	7
2. LA DEFINIZIONE DEGLI ACCORDI CON I PRIVATI PER L'INSERIMENTO NEL POC: CRITERI PER LA QUANTIFICAZIONE DEGLI IMPEGNI	10
3. INTERVENTI INSERITI NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017	13
<b>PARTE SECONDA – NORME DI ATTUAZIONE DEL POC.....</b>	<b>16</b>
TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI	16
Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale 2017	16
Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia	16
Art. 3 Elaborati costitutivi del POC di Formigine	16
Art. 4 Rapporti con il PSC	17
Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale	18
Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi	18
TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017	19
Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi	19
Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali	19
Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico	20
Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori	20
Art. 11 Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati	21
Art. 12 Modifiche al POC	21
TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE PUBBLICO	21
Art. 14 Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale	21
TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI	22
Art. 15 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee	22
Art. 16 Promozione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili	24
Art. 17 Prescrizioni per la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria	24
Art. 18 Interventi sui canali	25
Art. 19 Interventi in presenza di elettrodotti	25
<b>PARTE TERZA – SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI INSERITI NEL POC 2017.....</b>	<b>26</b>
San Giacomo	27
Piazza Kennedy e via Fossa	30
CASINALBO	36
Via Landucci	36
Via Aldo Moro	42
Via dell'Artigianato	46
Via Giardini sud	49
<b>PARTE QUARTA – VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO.....</b>	<b>52</b>
1. Area per Struttura Scolastica privata – Via Landucci a Casinalbo	53

---

**PARTE QUINTA – TAVOLA DEI VINCOLI E SCHEDA DEI VINCOLI..... 56**

## PREMESSA

Il POC è uno strumento urbanistico generale, cioè esteso all'intero territorio, i cui contenuti e caratteristiche sono fissati dall'art.30 della L.R.20/2000: esso "individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni".

Il POC definisce e persegue un complesso integrato di obiettivi, che possono essere sintetizzati in questi termini:

- sotto il profilo delle politiche urbanistiche, concorrere attraverso le proprie scelte attuative agli obiettivi del PSC, in particolare in ordine alla realizzazione della "città pubblica" attraverso le dotazioni territoriali, allo sviluppo delle politiche di riqualificazione e al conseguimento di migliori condizioni di sostenibilità ambientale e territoriale;
- sotto il profilo delle politiche socioeconomiche, distribuire nel tempo e nello spazio l'offerta (di abitazioni, servizi, esercizi commerciali, spazi per la produzione) in modo tale da adeguare l'offerta alla distribuzione della domanda attuale e di breve periodo, migliorando la qualità dell'offerta e la gamma delle opportunità per il cittadino.

I contenuti specifici del POC sono dettagliatamente illustrati dal comma 2 del citato art.30 della L.R.20/2000, come integrato dalla L.R.6/2009.

Tra gli aspetti più rilevanti, si ricorda che il POC:

- conferisce i diritti edificatori;
- appone vincoli preordinati all'esproprio;
- definisce previsioni che perdono di efficacia se alla scadenza dei cinque anni non saranno state attivate;
- delimita gli ambiti di intervento e ne definisce l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, gli indici edilizi, in conformità alle previsioni del PSC; può apportare rettifiche non sostanziali ai perimetri degli ambiti del PSC (tranne che a quelli soggetti a tutela);
- contiene il Documento programmatico per la qualità urbana, che individua i fabbisogni di abitazioni, di dotazioni territoriali, di infrastrutture per la mobilità, perseguendo obiettivi di miglioramento dei servizi, di qualificazione degli spazi pubblici, di benessere ambientale e di mobilità sostenibile;
- individua e disciplina gli interventi di edilizia residenziale sociale;
- contiene una relazione sulle condizioni di fattibilità economico-finanziaria dei principali interventi da realizzare, nonché un'agenda attinente all'attuazione del piano;
- definisce gli interventi negli ambiti di riqualificazione ed i relativi obiettivi di qualità, e ne descrive dettagliatamente gli interventi da realizzare e le risorse pubbliche e private da investire;
- può assumere il valore e gli effetti dei progetti di valorizzazione commerciale di aree urbane e dei piani pluriennali per la mobilità ciclistica;
- disciplina i progetti di tutela, recupero e valorizzazione del territorio rurale.

Il POC può inoltre effettuare, ai sensi dell'art.28 comma 3 della L.R.20/2000, la puntuale definizione e specificazione dei contenuti del PSC relativa: alla puntuale localizzazione delle nuove previsioni insediative, agli indici di edificabilità, alle modalità di intervento, agli usi e ai parametri urbanistici ed edilizi, che costituiscono riferimenti di massima circa l'assetto insediativo e infrastrutturale del territorio comunale, senza che ciò comporti modificazione del PSC.

## PARTE PRIMA – INTRODUZIONE, CRITERI E PERCORSO

### 1. CONTENUTI DEL POC 2017

Il Comune di Formigine è dotato di un primo POC, elaborato ai sensi dell'art. 30 della L.20/2000, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 09.04.2014 e successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 11.12.2014, sulla base del Piano Strutturale Comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 07/03/2013, con una validità di anni cinque.

Successivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 106 del 10.11.2016 è stata approvata la Variante n. 1 al POC, con la medesima validità di anni cinque del POC originario, redatta ai sensi dell'art. 34 della L.R. 20/2000 al fine di:

- accogliere l'istanza di richiesta di modifica relativa al comparto denominato D – distillerie Bonollo;
- modificare l'accordo relativo al comparto denominato H – Area Ex Maletti per mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale;
- accogliere l'istanza di richiesta di modifica relativa al comparto denominato L – San Giacomo.

Il POC 2017, elaborato ai sensi dell'art. 30 della L.20/2000, introduce alcuni nuovi ambiti su proposta di privati, relativi a interventi in parte di nuova urbanizzazione e in parte di sostituzione e riqualificazione di tessuti esistenti in ambito consolidato, nell'arco temporale dei prossimi cinque anni. Il POC 2017 in riferimento all'art.28 comma 3 della L.R.20/2000, attua inoltre la puntuale definizione e specificazione di alcuni contenuti del PSC relativi ad ambiti consolidati, anche per mera correzione di errori materiali riscontrati nelle norme di PSC vigente.

Il POC 2017 è costituito, oltre che dalla presente Relazione illustrativa sui contenuti della variante, dai seguenti elaborati:

- **MODIFICA A RELAZIONE – NORME DI ATTUAZIONE – SCHEDE NORMATIVE**  
con sostituzione anche della seguente scheda normativa rispetto ai POC vigenti:
  - ambito L denominato San Giacomo - Formigine (proposta n. 27 del POC originario).
- **ALLEGATO 1 – STRALCIO ACCORDI EX ART. 18 DELLA L.R. 20/2000 SOTTOSCRITTI COI SOGGETTI INTERVENTORI DEGLI AMBITI INSERITI IN POC**  
con modifica anche dei seguenti accordi rispetto ai POC vigenti:
  - accordo ai sensi dell'art.18 della L.R. n. 20/2000 e dell'Art. 11 della L. 241/1990 stipulati in data 01.04.2014 e in data 27.06.2016 tra il comune di Formigine e Carcangiu Paolo.
- **RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DEL PROCEDIMENTO INTEGRATO VALSAT-VAS**
- **TAV.1 – INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC**

Il POC 2017 riguarda le modifiche di seguito descritte:

#### 1) Ambito L – FORMIGINE – San Giacomo

Su istanza del soggetto proponente, viene chiesto di aumentare il numero di alloggi realizzabili nel lotto identificato con la lettera E, attualmente previsti in 2 unità, di ulteriori 2 alloggi per un totale complessivo di 16 unità assegnate alla parte privata, ferma restando la SU complessiva del comparto di 1.650 mq.

A compensazione di tale possibilità si propone di corrispondere all'amministrazione un ulteriore contributo pari a euro 25.000, quale importo desumibile dal valore di mercato immobiliare attuale e la

monetizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria, essendo il comparto già in fase realizzativa e di completamento delle opere.

Il POC 2017 prevede pertanto la parziale modifica dei contenuti della scheda normativa del comparto e l'integrazione degli accordi ex art 18 stipulati in data 01.04.2014 e in data 27.06.2016 per l'inserimento degli obblighi desunti dalle modifiche dell'accordo in sostituzione dei precedenti impegni, confermando le tempistiche di attuazione dei POC vigenti.

## **2) Ambito M – MAGRETA – Piazza Kennedy e via Fossa**

L'intervento riguarda il completamento dell'attuazione di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica a Magreta precedentemente approvato e attualmente decaduto; le opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale di via Fossa sono state completate e cedute all'Amministrazione Comunale nei termini della convenzione urbanistica; rimangono invece da realizzare gli impegni dello stralcio attuativo di Piazza Kennedy, per cui si rende necessario un nuovo Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

La proposta prevede la riqualificazione urbanistica dell'area di piazza Kennedy, che riveste primario interesse pubblico in considerazione della centralità territoriale del comparto e della vicinanza ai fabbricati scolastici e religiosi della frazione, attraverso le seguenti opere:

- la demolizione del fabbricato ad "L" prospiciente P.zza Kennedy e del fabbricato in disuso posto in adiacenza al torrente Fossa, ambedue facenti parte del comparto "Area Parrocchiale";
- la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale/commerciale, con porticato continuo al piano terra, in posizione opposta rispetto all'edificio esistente;
- la realizzazione di un'ampia piazza pavimentata avente funzione di spazio pubblico aggregativo per i cittadini della frazione delimitata dal nuovo fabbricato a Ovest e a Sud, dalla via Don Franchini a Nord e dall'edificio settecentesco facente parte del corpo antico del Castello di Magreta a Est;
- la realizzazione di un asse viario di collegamento tra la Via Vespucci e la rotatoria posta all'intersezione tra Via Don Franchini e Via Marzaglia;
- la realizzazione di parcheggi, aree verdi e percorsi ciclopedonali adiacenti.

Il Piano prevede inoltre il completamento del lotto B in via Fossa, la cui attuazione è subordinata alle parziali demolizioni di fabbricati esistenti ubicati in Piazza Kennedy.

Il PUA proposto mantiene le medesime tipologie edilizie e funzioni già autorizzate con il precedente Piano Particolareggiato, migliorando nel contempo aspetti distributivi, funzionali e dotazionali oggi ritenuti maggiormente adeguati al contesto, con particolare riferimento all'articolazione dei parcheggi pertinenziali interrati e alle dotazioni territoriali. Trattandosi di ambito urbano consolidato assimilabile al centro storico, viene ammessa la deroga al ritrovamento della superficie permeabile, anche a fronte della realizzazione della nuova piazza come centralità urbana.

Gli usi ammessi sono residenziali e per funzioni di servizio e terziarie.

I diritti edificatori assegnati all'ambito rimangono invariati rispetto al precedente Piano Particolareggiato.

Per le valutazioni sulle possibili incidenze o meno dell'intervento relative alla riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, si rimanda alla documentazione geologico tecnica e sismica allegata al PUA.

## **3) Ambito N – CASINALBO – via Landucci**

La proposta prevede la realizzazione di un edificio scolastico privato in grado di offrire il servizio di scuola dell'infanzia e primaria bilingue, ispirato a criteri propri della bioarchitettura e a criteri didattici innovativi, la realizzazione di parcheggi ad uso privato e pubblico e di un incrocio rialzato per il miglioramento dell'attuale intersezione stradale.

Il terreno individuato per l'edificazione è di 6.000 mq, posto in via Landucci a Casinalbo in prossimità delle scuole medie Fiori e verrà acquisito in proprietà tramite esproprio per pubblica utilità.

Sull'adiacente terreno di proprietà comunale il progetto prevede di realizzare parcheggi pubblici, mentre quelli pertinenziali verranno realizzati all'interno dell'area privata. Il progetto prevede la realizzazione dell'accesso ai nuovi parcheggi pubblici tramite incrocio rialzato, in corrispondenza dell'intersezione stradale tra via Landucci e Via Liandi.

Gli usi ammessi sono per funzioni di servizi e attrezzature di interesse collettivo.

La realizzazione dell'intervento è prevista in due fasi: un primo stralcio relativo alla scuola primaria (950 mq) e un secondo stralcio per la scuola dell'infanzia (700 mq) per complessivi 1.650 mq.

Per le valutazioni sulle possibili incidenze o meno dell'intervento relative alla riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, si rimanda alla documentazione geologico tecnica e sismica allegata al PUA.

#### **4) Ambito O – FORMIGINE – via Aldo Moro**

Su proposta del privato, viene chiesta l'estensione dell'area pertinenziale in ambito ASP1.1 tramite acquisizione di area destinata a parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria dal Comune di Formigine per complessivi mq 2.274 circa, priva di capacità edificatoria.

L'intervento prevede la realizzazione di parcheggi pubblici sostitutivi di quelli attuali, ubicati nella stessa area in adiacenza ai parcheggi da acquisire, e relativo percorso pedonale di separazione dalla proprietà privata.

Gli usi ammessi rimangono quelli dell'attuale ambito produttivo.

I diritti edificatori assegnati all'ambito rimangono invariati in quanto l'area acquisita dal proponente è edificabile ma priva di capacità edificatoria.

L'area oggetto di intervento è in parte classificata dalla Tav. 1.1b del PSC come "Principali dotazioni territoriali esistenti" e dal RUE vigente come "Dotazioni Territoriali" di tipo P (parcheggi di urbanizzazione secondaria). La proposta è inserita in applicazione dell'art. 28 comma 3 della LR 20/2000, come puntuale definizione e specificazione operata dal piano operativo comunale senza modificazione del PSC.

Trattandosi di ambito consolidato e senza incremento della potenzialità edificatoria già ammessa, si ritengono non necessari gli approfondimenti sull'incidenza o meno dell'intervento rispetto riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, che vengono demandati alla fase esecutiva (titolo abilitativo edilizio).

#### **5) Ambito P – FORMIGINE – via dell'Artigianato**

Su proposta del privato, viene chiesta l'estensione dell'area pertinenziale in ambito ASP1.1 tramite acquisizione di area destinata a parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria dal Comune di Formigine per complessivi mq 1.628 circa, incrementata di ulteriori 178 mq in accoglimento di una osservazione d'ufficio in sede di approvazione per complessivi mq 1.806, priva di capacità edificatoria.

L'intervento prevede la realizzazione e cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine di un tratto di pista ciclabile su via Gatti per una superficie complessiva di circa 285 mq, al fine di completare da est ad ovest la pista ciclabile esistente.

Per interventi di ampliamento e nuova costruzione è ammessa un'altezza massima di mt 16,50, per allinearsi all'altezza del fabbricato preesistente.

Gli usi ammessi rimangono quelli dell'attuale ambito produttivo.

I diritti edificatori assegnati all'ambito rimangono invariati in quanto l'area acquisita dal proponente è priva di capacità edificatoria.

L'area oggetto di intervento è classificata dalla Tav. 1.1b del PSC come "Principali dotazioni territoriali esistenti" e dal RUE vigente come "Dotazioni Territoriali" di tipo P (parcheggi di urbanizzazione secondaria). La proposta è inserita in applicazione dell'art. 28 comma 3 della LR 20/2000, come puntuale definizione e specificazione operata dal piano operativo comunale senza modificazione del PSC.

Trattandosi di ambito consolidato e senza incremento della potenzialità edificatoria già ammessa, si ritengono

non necessari gli approfondimenti sull'incidenza o meno dell'intervento rispetto riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, che vengono demandati alla fase esecutiva (titolo abilitativo edilizio).

## 6) Ambito Q – FORMIGINE – via Giardini Sud

Il POC 2017 corregge su indicazione del proponente un errore materiale riscontrato all'art. 5.4 comma 4 delle norme di PSC (testo comparato in grassetto):

- *l'insediamento di nuove medie strutture di vendita non alimentari non è ammesso negli ambiti di tipo ASP\_C1, **salvo l'ambito di via Giardini Sud (Ubersetto, Foglio 49 Mappale 134 – ora Mappali 134 e 506) per il quale è ammesso l'insediamento di medio-piccole strutture;** negli altri ambiti produttivi, salvo differenti e specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione provinciale (POIC), è ammissibile nelle aree appositamente individuate dal POC ed entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale o sovra comunale (ossia max 5.000 mq di superficie di vendita complessivamente per ciascun ambito).*
- *l'insediamento di medie strutture alimentari non è ammissibile salvo differenti e specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione provinciale. ~~e salvo l'ambito di via Giardini Sud (Ubersetto, Foglio 49 Mappale 134) per il quale è ammesso l'insediamento di medio-piccole strutture.~~*

In parziale accoglimento di una osservazione in sede di approvazione, si prende atto del frazionamento del mappale originario in due nuove particelle.

Sempre su richiesta del privato vengono introdotti due sub-comparti di intervento nella tavola di RUE, mantenendo la capacità edificatoria massima e le dotazioni territoriali complessive definite dal RUE:

- ASP1.7.3.a: Fg. 49 mapp. 506;
- ASP1.7.3.b: Fg. 49 mapp. 134, 296.

Gli usi ammessi rimangono quelli dell'attuale ambito produttivo.

I diritti edificatori massimi assegnati all'ambito rimangono invariati.

Trattandosi di ambito consolidato e senza incremento della potenzialità edificatoria già ammessa, si ritengono non necessari gli approfondimenti sull'incidenza o meno dell'intervento rispetto riduzione del rischio sismico ai sensi dell'art. 5 della LR 19/2008, che vengono demandati alla fase esecutiva (titolo abilitativo edilizio).

## 2. LA DEFINIZIONE DEGLI ACCORDI CON I PRIVATI PER L'INSERIMENTO NEL POC: CRITERI PER LA QUANTIFICAZIONE DEGLI IMPEGNI

In applicazione della Legge 20/2000 e dell'art. 4.6 del PSC, il Comune definisce il criterio perequativo in base al quale ogni intervento inserito nel POC concorre alle dotazioni territoriali attraverso un **contributo di sostenibilità** (sotto forma di aree cedute e/o di opere realizzate), che il POC determina in modo perequativo assumendo un criterio generale di calcolo economico, di cui ai paragrafi successivi.

### C.1 Calcolo del contributo di sostenibilità in analogia al POC 2014

Il contributo è calcolato in modo differenziato secondo la tipologia dell'intervento oggetto di inserimento nel POC, in misura percentuale rispetto al valore economico acquisito dagli immobili per effetto dell'assegnazione degli usi specifici e dei diritti edificatori da parte del POC:

- misura minima del 50% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti per nuovi insediamenti urbani ANS, e nella misura minima del 60% negli ambiti AUC.6. Negli ambiti AUC.1 e AUC.2, tenuto conto dello stato di diritto definito dal PRG previgente, si applica la percentuale del 40% della valorizzazione immobiliare;

- misura minima del 40% agli ambiti destinati a funzioni commerciali a forte concorso di pubblico: ASP\_3, ASP\_1.8, e ambiti AUC in caso di inserimento di usi commerciali b11.1 e b11.2, la cui previsione è soggetta a POC;
- misura minima del 35% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti da riqualificare e/o da trasformare e sostituire ANS\_B e negli ambiti dei Centri Storici ACS, ai sensi dell'art.5.1 c.8 del PSC. In questi casi il calcolo della valorizzazione verrà determinato tenendo conto dei diritti edificatori preesistenti e utilizzabili in assenza di POC / PUA;
- misura minima del 25% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC negli ambiti di nuovo insediamento ASP\_1n, ASP\_2n;
- concorso alla realizzazione dell'ERS, attraverso:
- obbligo di cessione al Comune di una quota di aree pari al minimo al 20% delle aree destinate a nuove costruzioni, nel caso di nuovi insediamenti residenziali; tale cessione rientra nel contributo di sostenibilità
- possibilità di contributo alla realizzazione di alloggi di ERS nel caso di nuovi insediamenti residenziali, di interventi di riqualificazione, attraverso la cessione di aree anche in misura aggiuntiva rispetto al minimo del 20% di cui al punto precedente (prescritto in base alla L.R. 20/2000); tale cessione rientra nel contributo di sostenibilità
- possibilità di partecipazione alla realizzazione dell'obiettivo del 35% di ERS rispetto all'offerta abitativa complessivamente prevista dal POC entro gli ambiti ANS e ANS\_B, in forma di realizzazione diretta di alloggi ERS; la quota di diritti edificatori assegnati dal POC per la realizzazione di ERS non concorre al calcolo del contributo di sostenibilità
- obbligo di partecipazione alla realizzazione di ERS attraverso un contributo economico (nel caso di interventi di riqualificazione e di nuovi insediamenti ricreativi, ricettivi, direzionali, commerciali, industriali, artigianali e per il commercio all'ingrosso), ai sensi dell'art. A-6-ter della L.R. 20/2000; tale contributo si intende assolto attraverso il contributo di sostenibilità.

## C.2 Valori parametrici

Da un'analisi dei valori di mercato si assumono i seguenti valori unitari di riferimento per le aree edificabili in diversi ambiti territoriali:

### VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

<i>Residenza e attività complementari</i>			
A	<i>Macroarea 1 - Formigine Centro</i>		
A1	Residenza	800	€/mq. di Su
A2	Commercio di vicinato	700	€/mq. di Su
A3	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	800	€/mq. di Su
A4	Alberghiero e altro terziario	600	€/mq. di Su
B	<i>Macroarea 2 Formigine Semicentro</i>		
B1	Residenza	650	€/mq. di Su
B2	Commercio di vicinato	550	€/mq. di Su
B3	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	700	€/mq. di Su
B4	Alberghiero e altro terziario	450	€/mq. di Su

C	<i>Macroarea 3 Formigine Periferia</i>		
C1	Residenza	550	€/mq. di Su
C2	Commercio di vicinato	450	€/mq. di Su
C3	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	500	€/mq. di Su
C4	Alberghiero e altro terziario	400	€/mq. di Su
D	<i>Macroarea 4 Casinalbo</i>		
D1	Residenza	650	€/mq. di Su
D2	Commercio di vicinato	500	€/mq. di Su
D3	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	700	€/mq. di Su
D4	Alberghiero e altro terziario	450	€/mq. di Su
D5	Servizi e attrezzature private di interesse collettivo	225	€/mq. di Su

E	<i>Macroarea 5 Magreta Corlo Colombaro Ubersetto</i>		
E1	Residenza	500	€/mq. di Su
E2	Commercio di vicinato	400	€/mq. di Su
E3	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	550	€/mq. di Su
E4	Alberghiero e altro terziario	300	€/mq. di Su
F	<i>Macroarea 6 Ponte Fossa – Tabina - Colombarone</i>		
F1	Residenza	350	€/mq. di Su
F2	Commercio di vicinato	250	€/mq. di Su
F3	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	400	€/mq. di Su
F4	Alberghiero e altro terziario	250	€/mq. di Su
<b>Aree specializzate per attività produttive</b>			
<i>Macroarea 1 Formigine – Ubersetto - Casinalbo - Pontefossa</i>			
	Aree artigianali-industriali	300-350	€/mq. di Su
	Aree commerciali – terziarie - direzionali	300-400	€/mq. di Su
	Commercio in Medie e Grandi strutture di vendita	400-450	€/mq. di Su
<i>Macroarea 2 Magreta - Colombaro</i>			
	Artigianato industria	250	€/mq. di Su
	Terziario	250-300	€/mq. di Su
	Commercio	300-350	€/mq. di Su

### C.3 Aree da acquisire e opere da realizzare

Per il calcolo dei valori delle aree da acquisire da parte dell'Amministrazione comunale e delle opere di urbanizzazione da realizzare, vengono assunti i valori parametrici del POC originario riportati di seguito.

A questi valori di riferimento sotto indicati può essere applicata in sede di redazione del POC 2017 una variazione entro il  $\pm 10\%$  per tener conto delle specifiche situazioni locali e delle peculiarità delle opere, il cui importo definitivo sarà comunque definito attraverso le procedure previste dal Codice degli appalti.

#### Valori parametrici opere di urbanizzazione:

Nuova strada	€	130 / mq
Parcheggio pubblico a raso	€	80 / mq
Piazza pedonale pubblica, compresi arredi fissi	€	150 / mq
Pista ciclabile	€	120 / mq
Percorso pedonale	€	100 / mq
Parco pubblico attrezzato	€	32 / mq
Sistemazione area a verde pubblico	€	15 / mq
Sistemazione fasce verdi di mitigazione	€	17 / mq

**Valori parametrici rotatorie:**

Diametro esterno 50 m – diametro interno 25-28m	€	240.000
Diametro esterno 35 m – diametro interno 20 m	€	150.000
Diametri minori: valutazioni specifiche		

**Cessione di aree nude:**

Destinate dal POC a verde pubblico	€	15 - 20 / mq
Strada extra territorio urbanizzato	€	10 - 15 / mq
Area insediabile per attrezzature pubbliche	€	20 - 25 / mq
Area insediabile per trasferimento diritti edificatori o per ERS	€	25 - 35 / mq

**Valore-base aree agricole:** € 8 - 10 / mq

**3. INTERVENTI INSERITI NEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017****SINTESI DELLE QUANTITA' INTRODOTTE DAL POC 2017**

<b>Identificativo</b>	<b>Ambito</b>	<b>ST inserita nel POC 2017</b>	<b>Su Residenziale (mq)</b>	<b>alloggi</b>	<b>Su non residenziale (mq)</b>
L	AUC.C4	8.320 mq	0 mq	2	0 mq
M	AUC_B (lotto B)	10.511 mq 1.987 mq	2.020 mq 873 mq	30* 18*	755 mq
N	ANS3.15 AUC_C	6.000 mq	0 mq	0	1.650 mq
O	ASP_C1 (Asp1.1)	2.274 mq (23.460)	0 mq	0	0 mq
P	ASP_C1 (Asp1.1)	1.806 + 285 mq (31.668 mq)	0 mq	0	0 mq
Q	ASP_C1 (Asp1.7.3)	34.416	0 mq	0	0 mq
<b>TOTALE</b>			<b>2.893 mq</b>	<b>50*</b>	<b>2.405 mq</b>

\*Gli alloggi dell'ambito AUC\_B (piazza Kennedy – via Fossa), derivando da un PP previgente scaduto, non sono da conteggiarsi come nuovi e quindi non incidono sul dimensionamento del PSC.

**SINTESI GENERALE DELLE PREVISIONI DEL POC 2017 (diritti edificatori assegnati)**

<b>Identificativo</b>	<b>Ambito</b>	<b>ST inserita nel POC 2017</b>	<b>SU Residenziale (mq)</b>	<b>alloggi</b>	<b>SU non residenziale (mq)</b>
L	AUC.C4	8.320 mq	3.300 mq	40	0 mq
M	AUC_B (lotto B)	10.511 mq 1.987 mq	2.020 mq 873 mq	30* 18*	755 mq
N	ANS3.15 AUC_C	6.000 mq 1.491 mq	0 mq 0 mq	0 0	1.650 mq 0 mq
O	ASP_C1 (Asp1.1)	2.274 mq (23.460)	0 mq	0	Indice di RUE

P	ASP_C1 (Asp1.1)	1.806 + 285 mq (31.668 mq)	0 mq	0	Indice di RUE
Q	ASP_C1 (Asp1.7.3)	34.416	0 mq	0	Indice di RUE
<b>TOTALE</b>			<b>6.193 mq</b>	<b>88*</b>	<b>2.405 mq</b>

Ambiti	Alloggi
ANS 3 – AMBITI PER I NUOVI INSEDIAMENTI	0
AUC – AMBITI CONSOLIDATI	88*
ASP – AMBITI SPECIALIZZATI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE	0
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>88*</b>

In sintesi, il POC 2017 del Comune di Formigine prevede di assegnare ulteriori 2 nuovi alloggi, rispetto ai 161 alloggi di 2.500 alloggi teorici previsti dal PSC, pari sempre al 6 % del totale del dimensionamento, per complessivi 163 alloggi.

Di questi 163 alloggi, 85 afferiscono alla quota realizzabile all'interno degli ANS\_B2, individuata dal PSC in minimo 210 alloggi; i restanti 81 alloggi sono invece individuati tra i 550 alloggi realizzabili negli ambiti consolidati tramite il POC originario.

La variante mantiene invariati i diritti edificatori assegnati dai POC vigenti e non modifica il numero di alloggi ERS da realizzare nell'area San Giacomo (Proposta n. 27 del POC originario) in ambito AUC\_C, nei lotti (C o F) ceduti al Comune come contributo di sostenibilità.

### CONDIZIONI DI FATTIBILITA' ECONOMICO FINANZIARIA

L'inserimento in POC degli interventi è subordinato alla sottoscrizione da parte delle proprietà di un accordo ex art.18 che disciplina parametri, condizioni e tempi per l'attuazione del singolo intervento, nonché stabilisce l'entità e la destinazione del contributo di sostenibilità.

I contributi di sostenibilità attribuiti a ciascun intervento diventano i seguenti:

	Contributo economico	Opere e cessioni
AUC-C4 San Giacomo		n. 2 lotti già urbanizzati
ANS3.15 Via Landucci		Realizzazione parcheggio pubblico e incrocio rialzato = € 106.687
<b>TOTALE</b>		

Oggetto	Modalità di finanziamento	
	POC	Extra POC
Nuova piazza pubblica in p.zza Kennedy a Magreta e strada di colleamento tra via Vespucci e via Don Franchini	Progettazione e realizzazione delle opere previste a carico soggetti attuatori intervento "M"	
Parcheeggio pubblico e incrocio rialzato via Landucci – via Landi	Progettazione e realizzazione delle opere previste a carico soggetti attuatori intervento "N"	
Parcheeggio pubblico in via Aldo Moro	Progettazione e realizzazione delle opere previste a carico soggetti attuatori intervento "O"	
Pista ciclabile in via Gatti	Progettazione e realizzazione delle opere previste a carico soggetti attuatori intervento "P"	

## PARTE SECONDA – NORME DI ATTUAZIONE DEL POC

### TITOLO 1 – DISPOSIZIONI GENERALI

#### Art. 1 Oggetto del Piano Operativo Comunale 2017

1 Il Piano Operativo Comunale, redatto ai sensi dell'art.30 della L.R. n.20/2000, è lo strumento urbanistico - predisposto in conformità alle previsioni del PSC vigente - che disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e trasformazione del territorio da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

2 Per gli interventi inclusi nel POC vengono definiti:

- la delimitazione, l'assetto urbanistico, le destinazioni d'uso, i diritti edificatori assegnati;
- le modalità di attuazione degli interventi di trasformazione, nonché di quelli di conservazione;
- i contenuti fisico morfologici, sociali ed economici e le modalità di intervento;
- l'indicazione delle trasformazioni da assoggettare ad interventi di mitigazione e compensazione degli effetti;
- la definizione delle dotazioni territoriali da realizzare o riqualificare e delle relative aree, nonché gli interventi di integrazione paesaggistica;
- la localizzazione delle opere e dei servizi pubblici e di interesse pubblico.

3 Il Piano Operativo Comunale è redatto nel rispetto di tutte le disposizioni di legge e degli strumenti sovraordinati urbanistici e di vincolo, in particolare: Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico, Vincoli Paesaggistici D.Lgs.42/2004, Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923.

#### Art. 2 Entrata in vigore del POC – Norme abrogate – Misure di salvaguardia

1 A decorrere dall'entrata in vigore del presente POC 2017 sono abrogate le disposizioni incompatibili, nei limiti di cui all'art.41 comma 1 della L.R.20/2000.

2 Ai sensi dell'art.12 della L.R. 20/2000, a decorrere dalla data di adozione del POC l'Amministrazione comunale sospende ogni determinazione in merito:

- all'autorizzazione di interventi di trasformazione del territorio che siano in contrasto con le previsioni del POC adottato o tali da comprometterne o renderne più gravosa l'attuazione;
- all'approvazione di strumenti subordinati di pianificazione urbanistica (piani di settore, piani attuativi) in contrasto con le prescrizioni del POC adottato.

#### Art. 3 Elaborati costitutivi del POC di Formigine

1 Costituiscono elaborati del Piano Operativo Comunale 2017:

- Tavola 1 - INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI INSERITI NEL POC
- RELAZIONE – NORME DI ATTUAZIONE - SCHEDE NORMATIVE - documento integrato che contiene:

1. Relazione illustrativa dei contenuti del POC 2017;
  2. Norme di attuazione;
  3. Schede degli ambiti inseriti nel POC completi di stralci cartografici e delle tabelle riassuntive degli elementi caratteristici di ogni intervento;
  4. Vincoli preordinati all'esproprio;
  5. Tavola dei vincoli;
  6. Scheda dei vincoli
- ValSAT – VAS
- ALLEGATO 1 – ACCORDI EX ART. 18 LR 20/2000

#### **Art. 4 Rapporti con il PSC**

Il POC 2017 è redatto in conformità alle previsioni del PSC, ed in particolare in base alle prescrizioni contenute nei seguenti articoli:

- 1.2 (comma 6: specificazione e adeguamento in sede di POC delle indicazioni del PSC);
- 1.6 (misure di salvaguardia);
- 3.6 (indicazioni grafiche relative alla previsioni di nuove strade);
- 4.2 (dimensionamento residenziale del PSC);
- 4.2bis (applicazione ed efficacia del dimensionamento residenziale);
- 4.3 (compiti del POC in rapporto alla programmazione dello sviluppo delle dotazioni);
- 4.4 (previsioni di sviluppo delle attività produttive secondarie e terziarie specializzate e relative dotazioni (ASPn));
- 4.6 (Perequazione urbanistica);
- 4.7 (Modalità di attuazione del PSC: ruolo e compiti del POC);
- 4.8 (Prestazioni ambientali dei nuovi insediamenti)
- 4.9 (Monitoraggio del PSC);
- 5.1 (Centri storici);
- 5.2 (Territorio urbanizzato: ambiti urbani consolidati AUC – comma 11: Direttive al POC);
- 5.3 (Ambiti specializzati per attività produttive/commerciali potenzialmente suscettibili di trasformazione(sostituzione – ANS\_Bn – comma 3: Direttive al POC)
- 5.4 (Ambiti specializzati per attività produttive- ASP\_Cn
- 5.5 (Ambiti per nuovi insediamenti urbani – ANS\_n – commi 3 – 6 e comma 7 Modalità di attuazione: direttive al POC)
- 5.6 (Nuovi ambiti specializzati per attività produttive (ASP1.n e ASP2.n)
- 5.6bis (Ambito per funzioni miste commerciali, terziarie, dis erzio e/o produttive (ASP3)

- 5.7, 5.8, 5.9 (Territorio rurale; Obiettivi, Direttive al POC, Interventi particolari governabili con il POC nel territorio rurale).

Nel POC 2017 i sub-ambiti di intervento sono perimetrati su base cartografica catastale. Pertanto il POC può presentare lievi difformità rispetto al PSC (redatto sulla base cartografica della Carta Tecnica Regionale), sia nella perimetrazione degli ambiti o dei sub-ambiti, sia nel conteggio delle superfici e dei diritti edificatori, rispetto alle tavole del PSC. Tali rettifiche non costituiscono variante al PSC, ma precisazioni nei termini previsti dall'art.30, comma 2 lett. a) della L.R. 20/2000.

#### **Art. 5 Rapporti con gli strumenti di programmazione comunale**

1 Negli accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 11 della L. 241/1990 e dell'art.18 della L.R. 20/2000 e nelle schede normative d'ambito sono riportati gli impegni assunti da ciascun intervento in base ai criteri perequativi definiti dal POC 2017, costituiti dalla cessione di aree, dalla realizzazione di opere eccedenti le opere di urbanizzazione primaria e gli oneri di urbanizzazione secondaria, e la quota di edilizia residenziale sociale (affitto convenzionato, vendita convenzionata, cessione al Comune).

#### **Art. 6 Rapporti con gli strumenti urbanistici attuativi**

1 Il POC 2017 individua e disciplina gli interventi da realizzare nell'arco temporale di cinque anni di concerto con i soggetti attuatori, come esplicitato nell'accordo sottoscritto, che costituisce parte integrante degli elaborati del POC approvato. Trascorso tale periodo cessano di avere efficacia le previsioni del POC non attuate, sia quelle che conferiscono diritti edificatori sia quelle che comportano l'apposizione di vincoli preordinati all'esproprio. In particolare cessano di avere efficacia le previsioni per le quali alla data di scadenza del termine quinquennale non sia stato adottato o presentato il PUA o non sia stata presentata la richiesta di permesso di costruire convenzionato.

2 I PUA e gli elaborati per il rilascio dei permessi di costruire convenzionati devono essere redatti in conformità con le prescrizioni grafiche e normative del POC, con gli approfondimenti e le eventuali modifiche di cui al comma 7 seguente; la relativa convenzione urbanistica (che disciplina i rapporti derivanti dall'attuazione degli interventi previsti) regola le modalità di attuazione degli interventi inclusi nel POC.

3 I diritti edificatori assegnati dal POC sono calcolati con i parametri prescritti dal PSC sulle superfici territoriali e fondiarie risultanti dalla perimetrazione delle aree sulla base catastale, e dal conseguente calcolo delle aree, nel rispetto dei criteri e dei limiti massimi individuati dal PSC. Eventuali difformità che dovessero intervenire in fase attuativa sulla base dei dati catastali di superficie e della ripartizione tra diverse proprietà non potranno modificare i valori complessivi fissati dal PSC e dal POC, ma soltanto eventualmente la ripartizione proporzionale dei diritti tra le diverse proprietà.

4 Ai sensi dell'art.30 c.4 della L.R. 20/2000 il POC può assumere, per gli interventi che hanno raggiunto un adeguato livello di definizione progettuale, il valore e gli effetti del PUA. In questo caso l'adozione del POC costituisce autorizzazione al deposito del PUA, e l'iter di approvazione dello stesso piano attuativo dovrà essere concluso contestualmente con l'iter di approvazione del POC.

5 Il PUA può apportare variante al POC approvato, nel rispetto del PSC e delle finalità generali e dei criteri attuativi del POC stesso, sia per estendere un ambito di attuazione, sia per modificare l'assetto insediativo e infrastrutturale definito dal POC.

Qualora apporti variante al POC, ai sensi dell'art.35 c.4 della L.R.24.3.2000 n.20 il PUA viene trasmesso alla Provincia, la quale, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricevimento, può

formulare osservazioni relativamente a previsioni di piano che contrastano con i contenuti del PSC o con le prescrizioni di piani sopravvenuti di livello superiore. Il Comune trasmette inoltre il piano ai soggetti competenti in materia ambientale, individuati in collaborazione con la Provincia, per acquisirne il parere, entro i termini e con le modalità per la presentazione delle osservazioni al piano.

Il Comune è tenuto, in sede di approvazione, ad adeguare il piano alle osservazioni formulate ovvero ad esprimersi sulle stesse con motivazioni puntuali e circostanziate.

6 Senza che ciò costituisca variante al POC, in sede di PUA potranno essere introdotte rettifiche non sostanziali, di carattere normativo e cartografico, sia per effetto dei rilievi plano-altimetrici eseguiti, che – a seguito degli approfondimenti progettuali compiuti - ai fini di una precisa definizione della distribuzione delle funzioni e delle dotazioni territoriali, a condizione che non vengano superati i valori massimi di carico urbanistico e siano soddisfatte le condizioni di sostenibilità definite dal PSC. Per quanto riguarda la ripartizione dei diritti edificatori assegnati dal POC per i diversi usi, l'incremento della quota di Su residenziale costituisce modifica al POC; l'incremento della quota di Su destinata ad altri usi previsti dal PSC (entro i limiti della Su totale assegnata dal POC) non costituisce variante al POC ma solo al Piano attuativo, e non comporta modifiche al contributo di sostenibilità.

## **TITOLO 2 – CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO COMUNALE 2017**

### **Art. 7 Modalità di attuazione degli interventi**

1 I diritti edificatori sono attribuiti alle proprietà interessate attraverso l'inserimento nel POC 2017, a seguito dell'assunzione attraverso l'accordo sottoscritto degli obblighi definiti dal PSC e dalle "schede relative agli ambiti" del POC relativi agli impegni da assumere per l'attuazione dell'intervento previsto.

2 Durante il periodo di pubblicazione del POC adottato, eventuali operatori interessati ad attuare parti di interventi relativi ad ambiti già inseriti nel POC adottato, ma su porzioni di territorio non incluse, possono presentare richiesta di inserimento, a condizione:

- che i diritti edificatori rientrino nei limiti previsti dal PSC;
- che l'inserimento sia espressamente accettato dagli altri soggetti già impegnati per l'attuazione, e che siano ricalcolati ed unanimemente accettati i relativi impegni convenzionali.

3 Il presente POC è approvato dal Consiglio Comunale al termine dell'iter di adozione, pubblicazione, decisione sulle osservazioni presentate e adeguamento alle riserve provinciali (o espressione sulle stesse), di cui all'art.34 della L.R.24.3.2000 n.20.

### **Art. 8 Programma di attuazione delle dotazioni territoriali**

1 In base all'art.30 e agli artt. A-11, A-12, A-13 e A-22 della Legge 20 gli interventi inseriti nel POC 2017 concorrono all'attuazione delle dotazioni territoriali, secondo i criteri e le priorità fissate dal POC 2017 e sulla base della definizione di impegni economici definiti dalle schede normative e dalle convenzioni preliminari.

2 Le opere di urbanizzazione U1 sono sempre da realizzare integralmente a carico del soggetto attuatore, salvo diversi accordi. Qualora gli oneri di U1 richiesti dall'intervento risultino inferiori alla quota del contributo di costruzione, è dovuto un conguaglio economico pari alla differenza.

3 Gli oneri di U2 sono sempre dovuti. In sede di PUA l'Amministrazione può decidere, in relazione all'onerosità degli interventi infrastrutturali richiesti dal PSC e dal POC, di definire lo scomputo parziale o totale degli oneri di U2 al fine di garantire la realizzazione delle opere contestualmente all'attuazione degli interventi edilizi.

4 In applicazione della Legge 20/2000 e dell'art. 4.6 comma 3 del PSC vigente, il Comune definisce il criterio perequativo in base al quale ogni intervento inserito nel POC concorre alle dotazioni territoriali attraverso un *contributo di sostenibilità* (sotto forma di aree cedute e/o realizzazione diretta o attraverso concorso economico alla realizzazione di infrastrutture, dotazioni territoriali, sistemazione spazi di uso pubblico; convenzionamento per edilizia di interesse sociale; ecc.).

#### **Art. 9 Prescrizioni relative alla fattibilità geologica e agli approfondimenti e verifiche da effettuare in fase di progettazione urbanistica attuativa in relazione al rischio sismico**

1 Gli interventi inseriti nel POC sono soggetti alle prescrizioni relative alle condizioni e ai limiti di fattibilità geologica e sismica contenute nelle Relazioni geologiche, geotecniche e sismiche predisposte per ciascun intervento, che costituiscono allegati del POC.

2 In sede di PUA o di permesso di costruire convenzionato sono obbligatorie le indagini geognostiche indicate nelle schede di ValSAT/VAS e riportate nelle schede normative.

3 I PUA potranno variare la zonizzazione ed i fattori di amplificazione attribuiti ad ogni ambito di POC, così come riportati nella relazione geologica, solamente a seguito di approfondite indagini geognostiche e prospezioni geofisiche, eseguite con strumentazione rispondente agli standard (ISRM, ASTM, BS, AGI) richiamati nella Circolare del 16/12/1999 n.349/STC D.P.R. n.246 del 21.4.93, art.8 comma 6 "Concessione ai laboratori per lo svolgimento delle prove geotecniche sui terreni e sulle rocce ed il rilascio dei relativi certificati ufficiali".

#### **Art. 10 Impegni convenzionali con i soggetti attuatori**

1 In attuazione del POC, il PUA o il Permesso di costruire e le relative convenzioni contengono almeno i seguenti elementi:

- parametri quantitativi e qualitativi principali dell'intervento individuati nella scheda normativa del POC e nella scheda di ValSAT/VAS;
- obblighi assunti dal soggetto attuatore in applicazione delle prescrizioni contenute nel POC (opere di interesse pubblico da realizzare, cessione di aree, convenzionamenti per usi specifici, contributo economico di sostenibilità finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche) ed eventuali allegati tecnici che definiscano le loro caratteristiche;
- prescrizioni urbanistiche indicate nella scheda d'ambito del POC;
- prescrizioni e indicazioni relative agli aspetti geologici e sismici, individuate nella Relazione geologica, nella scheda di ValSAT/VAS e richiamate nella scheda normativa;
- prescrizioni relative alle verifiche da effettuare (valutazione del clima acustico, stima di impatto acustico) e interventi di mitigazione da realizzare in applicazione delle prescrizioni contenute nella Relazione specifica del POC e riportate come prescrizioni nella ValSAT/VAS e nelle schede normative;
- altre prescrizioni relative all'accessibilità e mobilità, e ai servizi a rete, riportate nei documenti citati che costituiscono elaborati del POC;

- calcolo delle dotazioni da realizzare e cedere, in quantità almeno pari ai valori minimi previsti dal RUE, riportati nella scheda normativa del POC;
- eventuali dati economici relativi all'attuazione delle dotazioni;
- eventuali garanzie richieste dall'Amministrazione Comunale per l'attuazione delle opere di interesse generale;
- eventuali condizioni (funzionali o temporali) poste all'attuazione degli interventi (opere di demolizione, bonifica, realizzazione infrastrutture, opere propedeutiche e condizionanti l'attuazione degli interventi, ecc.).

#### **Art. 11      Ulteriori prescrizioni per la predisposizione degli strumenti attuativi e dei Permessi di costruire convenzionati**

1        I Piani Urbanistici Attuativi e le richieste di Permessi di costruire convenzionati sono redatti in base alle disposizioni del RUE, secondo le procedure ivi contenute.

2        Se il PUA non apporta variante al POC il Comune di Formigine procede, dopo l'adozione, al suo deposito presso la propria sede; per i PUA di iniziativa privata non si procede all'adozione e gli stessi sono presentati per la pubblicazione nei modi stabiliti dal RUE.

3        I PUA che non comportino variante al POC non sono sottoposti alla procedura di valutazione, ai sensi del comma 4 art.5 della L.R. 20/2000.

4        Trascorso il termine di sessanta giorni di pubblicazione, il Comune decide in merito alle osservazioni presentate ed approva il PUA.

#### **Art. 12      Modifiche al POC**

1        I PUA e gli interventi edilizi in corso di attuazione alla scadenza quinquennale del POC saranno reinseriti nel successivo Piano Operativo Comunale per le parti non ancora attuate, ed eventualmente adeguati e integrati. I rispettivi impegni convenzionali e le relative garanzie verranno eventualmente rinnovati o adeguati nei contenuti e nelle scadenze.

### **TITOLO 3 – OPERE DI INTERESSE PUBBLICO**

#### **Art. 14      Vincoli preordinati all'esproprio e localizzazione delle opere pubbliche di interesse comunale**

1        Il presente POC provvede alla localizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico.

2        Sono definite come opere di interesse pubblico quelle opere di cui il POC prevede l'attuazione all'interno del periodo di vigenza, di cui si provvede alla localizzazione nella specifica parte del presente elaborato del POC.

3        La localizzazione delle opere di interesse pubblico costituisce atto di apposizione del vincolo espropriativo, quale vincolo urbanistico finalizzato all'acquisizione di beni immobili per la realizzazione dell'opera pubblica e/o di interesse pubblico, ai sensi della L.R. 37/02.

**TITOLO 4 – NORME RELATIVE ALLA SOSTENIBILITA' AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI****Art. 15 Carico urbanistico e sostenibilità in relazione alla capacità di trattamento dei reflui e alla tutela delle risorse idriche sotterranee**

1 In osservanza della pianificazione provinciale vigente, si prescrive per tutti gli ambiti la seguente condizione di sostenibilità:

In ciascuno degli ambiti ricadenti nei settori B delle Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura (art.12A del PTCP), gli elaborati del PUA dovranno prevedere, in relazione alla porzione caratterizzata da nuove edificazioni, una separazione delle reti delle acque meteoriche di seguito definita:

a. una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici coperte degli insediamenti abitativi (tetti), e/o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere contaminate, con previsione o dello smaltimento in loco di tali acque, mediante trincea drenante. Le acque bianche dei pluviali si configurano come acque non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti e il loro smaltimento non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente, e non necessita di trattamento. Sulla medesima linea descritta, prima dello smaltimento, si prescrive la realizzazione di sistemi di raccolta e riuso opportunamente dimensionati aventi funzione di riutilizzo per usi compatibili, non potabili, attraverso opportune reti di distribuzione prioritariamente per l'irrigazione delle aree verdi e/o operazioni di pulizia e lavaggi stradali e/o supporto all'utilizzo antincendio: il "troppo pieno" del/dei suddetto/i sistema/i dovrà confluire all'interno del manufatto trincea drenante.

b. In relazione agli ambiti:

I. di *tipologia produttiva*, una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali nonché dalle superfici di pertinenza delle attività produttive e dai parcheggi relativi ai mezzi pesanti. Tale rete dovrà essere progettata in modo da consentire un agevole inserimento di sistemi di gestione (vasche) delle acque di prima pioggia per singola azienda, qualora le attività che si andranno ad insediare abbiano caratteristiche tali da richiederne la costruzione. In relazione alle tipologie aziendali, qualora si determini la presenza di acque di seconda pioggia (ai sensi della D.G.R. 286/2005), esse potranno essere convogliate anche all'interno della vasche di accumulo per il riutilizzo, di cui al precedente punto 11 lett.a);

II. di *tipo residenziale*, una rete di raccolta delle acque di dilavamento provenienti dalle superfici stradali.

Lo scarico di tali acque dovrà avvenire in acqua superficiale previa necessaria autorizzazione allo scarico in corso d'acqua superficiale per la pubblica rete fognaria acque bianche (che dovrà essere richiesta dal "Gestore della rete" all'Amministrazione Provinciale ai sensi della DGR 286/05 punto 4.1.).

2 Gli elaborati di PUA dovranno prevedere modalità costruttive idonee a consentire la massima permeabilità possibile:

- dei parcheggi di modesta entità;
- delle piste ciclabili previste all'interno delle previsioni degli ambiti

mediante l'uso di materiali drenanti ad alto grado di permeabilità. Ciò in considerazione del fatto che tali superfici si considerino non soggette a dilavamento di sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda.

3 Poiché gli interventi del POC sono all'interno del limite delle aree soggette a criticità idraulica, di

cui al comma 7 dell'art.11 del PTCP, si prescrive per tutti i comparti di nuovo insediamento il rispetto del principio dell'invarianza idraulica, da attuarsi mediante valutazione (prioritariamente su base complessiva frazionale) e relativa realizzazione, di opportuni sistemi di laminazione delle acque meteoriche, per cui deve essere previsto necessario nulla osta dell'Autorità idraulica.

Per gli ambiti da riqualificare è prescritta, ai sensi dello stesso art. 11 c.7 del PTCP, l'applicazione del principio di attenuazione idraulica attraverso la riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa, attraverso una serie di interventi urbanistici, edilizi e infrastrutturali in grado di ridurre la portata scaricata al recapito rispetto alla situazione preesistente.

- Al fine di preservare la falda da contaminazioni, in applicazione delle disposizioni dell'art. 12A c.2.1a "Disposizioni per le zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina-pianura", si prescrive:

- l'applicazione della disciplina relativa alle "misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo di cui all'art. 45, comma 2 lett. a.2 delle norme del PTA" riportata nell'omonimo Allegato 1.4 alle norme del PTCP;

- i sistemi fognari pubblici e privati devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti d'ispezione, al fine di precludere ogni rischio d'inquinamento. Le medesime garanzie costruttive debbono essere riservate anche agli altri manufatti in rete (es. impianti di sollevamento ecc.) e alle strutture proprie degli impianti di depurazione. Per le reti ed i manufatti fognari esistenti deve essere prevista una verifica della tenuta idraulica, anche ai sensi della disciplina delle "misure per la prevenzione, la messa in sicurezza o riduzione del rischio relative ai centri di pericolo", di cui all'Allegato 1.4 alle presenti norme, cui si rimanda anche per gli scarichi di acque reflue industriali contenenti sostanze pericolose. I regolamenti urbanistici comunali devono contenere disposizioni in tal senso;

- al fine di *garantire il processo di ricarica della falda e di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli*, si applicano le disposizioni di cui al c.2.1.c, punto c4 dello stesso art. 12A del PTCP:

- in sede di PUA devono essere adottate misure compensative idonee a garantire un bilancio idrico non sfavorevole, tra cui quelle indicate alle lett. c. 4.2 dell'art.12A del PTCP (effettuazione dello smaltimento in loco delle acque meteoriche (eccedenti le quantità stoccate con le tecniche di cui all'art. 13C, comma 2, lett. b.1.1, quarto alinea dell'allegato 1.8 alle Norme del PTCP), raccolte dalle superfici coperte dei fabbricati e degli insediamenti abitativi, o da altre superfici impermeabili scoperte non suscettibili di essere inquinate con sostanze pericolose e/o contaminanti le acque di falda. Lo smaltimento di tali acque non è considerato "scarico", ai sensi della normativa vigente.

4 Il presente POC recepisce le prescrizioni dell'art.13C del PTCP (misure per la tutela quantitativa della risorsa idrica), commi 2.b.2.3), 2.b.2.4) e 2.b.4), da sviluppare in fase attuativa attraverso idonei provvedimenti. Costituiscono pertanto prescrizioni per la redazione dei PUA:

- il contenimento dell'uso della risorsa per i pubblici servizi mediante l'obbligo dell'installazione dei dispositivi di risparmio idrico riguardanti impianti termoidraulici ed idrosanitari, nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici destinati a utenze pubbliche (amministrazioni, scuole, ospedali, università, impianti sportivi, ecc.), nonché mediante limitazioni rivolte a lavaggi di infrastrutture e mezzi pubblici e ad erogazioni da fontane connesse alla rete acquedottistica;

- nelle nuove espansioni e nelle ristrutturazioni urbanistiche la realizzazione degli interventi edilizi è subordinata all'introduzione di tecnologie per la riduzione dei consumi idrici, di cui alla precedente lett. b.1.1 [art.13C del PTCP] e, ove possibile, alla realizzazione di reti duali di adduzione ai fini dell'utilizzo di

acque meno pregiate, coerentemente con le indicazioni dei “Requisiti volontari delle opere edilizie – uso razionale delle risorse idriche”, di cui all’Allegato 1 punti 8.1, 8.2, 8.3 della Delibera della Giunta Regionale n.21/2001 e di cui all’art.33, comma 2 della L.R.31/2002

Disciplina supplementare specifica per gli emungimenti di acque sotterranee ai fini della tutela qualitativa delle acque sotterranee. Si applicano le seguenti disposizioni:

- è vietata la perforazione di nuovi pozzi domestici, ad eccezione di quelli destinati al consumo umano, all’interno delle zone di rispetto delle captazioni di acqua destinata al consumo umano;
- al fine di evitare inquinamenti delle acque sotterranee, è fatto obbligo di sigillare tutti i pozzi (domestici ed extradomestici) non più utilizzati o in cattivo stato di manutenzione o di esercizio, seguendo le disposizioni indicate al comma 2 dell’art.35 del regolamento regionale n.41/2001;

*nelle zone servite da pubblico acquedotto:*

- è vietato perforare nuovi pozzi ad uso domestico, ad eccezione di quelli per la captazione di acque disperse nel primo sottosuolo, da utilizzare per l’innaffiamento di orti e giardini inservienti direttamente al proprietario ed alla sua famiglia, e aduso iniziale e provvisorio connesso al cantiere edilizio;
- i pozzi domestici preesistenti possono essere mantenuti in attività per i soli usi specificati al punto precedente.

5 In osservanza della pianificazione della pianificazione regionale vigente, si dispone l’applicazione delle specifiche previste dalla DGR n. 1300/2016 per l’attuazione nel settore urbanistico del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA), approvato il 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell’Autorità di Bacino del Fiume Po.

#### **Art. 16 Promozione del risparmio energetico e dell’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili**

1. In applicazione del comma 8 dell’art. 83 del PTCP “*Obiettivi specifici e coordinamento della pianificazione di settore: direttive alla programmazione energetica territoriale di livello provinciale e comunale*”, in sede di PUA dovrà essere garantito che almeno il 30% del fabbisogno complessivo di energia (riscaldamento, acqua calda per usi igienico/sanitari e l’energia elettrica) di tutto il comparto, sia soddisfatto mediante il ricorso a fonti energetiche rinnovabili o alla cogenerazione / trigenerazione: la quota percentuale potrà essere riferita e/o ripartita per tipologia energetica, a scelta dei soggetti attuatori.

#### **Art. 17 Prescrizioni per la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria**

1. Tutti gli interventi di attuazione di nuovi comparti dovranno prevedere la realizzazione di reti fognarie di tipo separato.
2. Le nuove fognature nere dovranno adottare tutte le prescrizioni standard per le fognature e per gli allacci in fognatura previste da Hera e dovranno essere posizionate in aree accessibili e transitabili con i mezzi pesanti per lo spurgo.
3. Dovranno essere predisposti gli eventuali allacci fognari per tutti i fabbricati esistenti prospicienti le nuove fognature nere.
4. Le reti bianche dovranno recapitare, se previsto, a dispersione nel terreno, oppure in corpo idrico superficiale previo parere delle autorità competenti. Laddove il collettamento al recapito non risulti realizzabile sotto l’aspetto tecnico ed economico, l’immissione potrà avvenire nella rete fognaria

esistente, previa verifica da parte del gestore del SII, ed eventuale attuazione, se necessario, di opportuni sistemi di laminazione da concordarsi con il gestore.

5. In tutti i casi dovranno prevedersi sistemi volti all'accumulo ed al riutilizzo di acque piovane per usi irrigui o per usi diversi dal consumo umano.

#### **Art. 18 Interventi sui canali**

1. Con riferimento al R.D. 368/1904, la fascia di rispetto dei canali consorziali (pari a 10 mt dal ciglio superiore della scarpata interna nel caso di corsi d'acqua in trincea e dal ciglio inferiore della scarpata esterna nel caso di corsi d'acqua arginati) deve essere riportata sugli elaborati di progetto (PUA o titolo abilitativo) al fine dell'individuazione delle opere interferenti con le pertinenze idrauliche in gestione al Consorzio Bonifica Burana.

2. Qualunque tipologia di manufatto all'interno della fascia di cui al comma 1 deve essere autorizzata dal Consorzio mediante nulla osta per quanto riguarda la distanza da 4 a 10 m e mediante disciplinare di concessione per quanto riguarda la distanza da 0 a 4 m.

3. Per tutte le aree oggetto di intervento individuate all'interno del POC 2017 che prevedono il recapito delle acque meteoriche all'interno dei cavi consorziali, dovrà essere presentata idonea relazione idraulica che individui le soluzioni tecniche e i dispositivi di laminazione (invasi in linea, vasche d'accumulo, ecc.) atti al mantenimento dell'invarianza idraulica dei corpi idrici recettori.

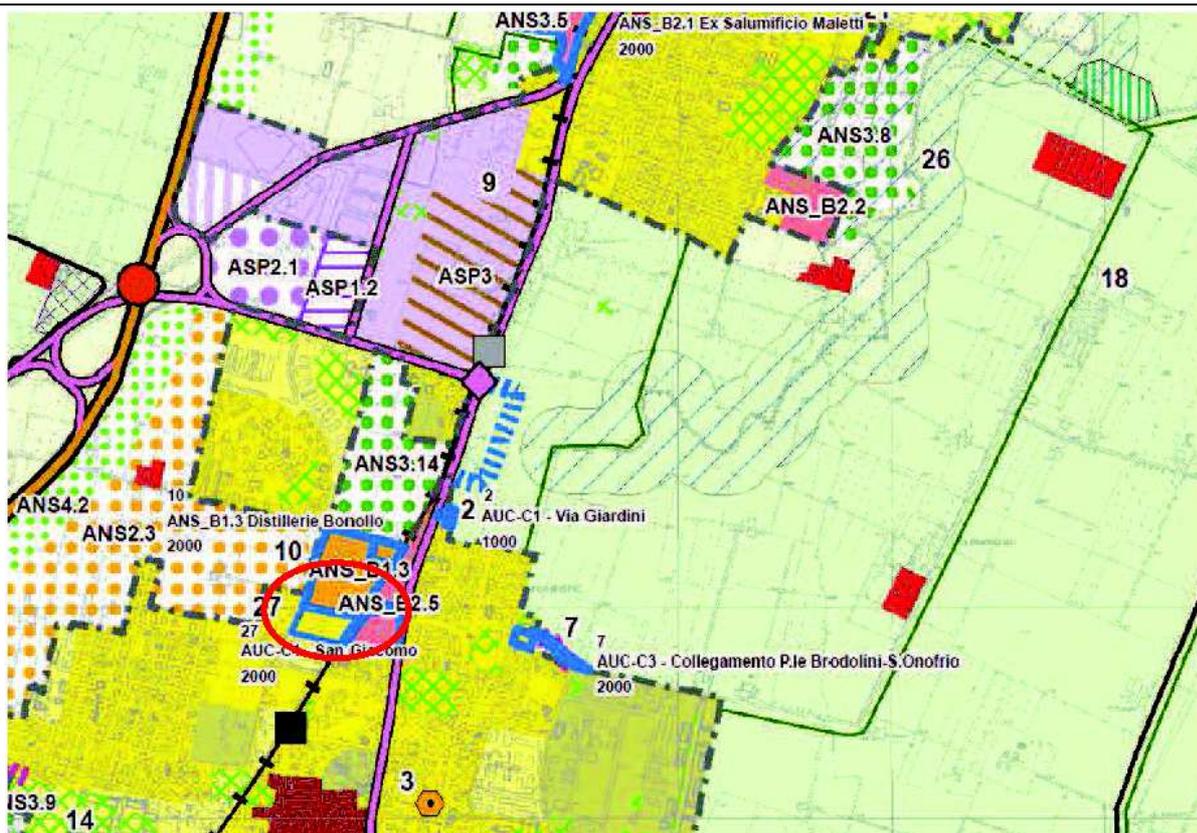
4. Ogni trasformazione dell'assetto di tali cavi dovrà essere preventivamente autorizzata dal Consorzio in capo al Comune di Modena.

5. Sono sottoposti al parere (Nulla Osta) del Consorzio gli eventuali interventi previsti nel POC 2017 interferenti con il reticolo idrografico secondario (pubblico o privato) attraverso il quale viene veicolata la risorsa idrica pubblica proveniente dai canali consorziali.

#### **Art. 19 Interventi in presenza di elettrodotti**

1. Gli interventi che risultano interessati parzialmente dalla presenza di elettrodotti ad alta e media tensione e dalle relative Distanze di Prima Approssimazione (DPA), ai fini della tutela della salute si applicano le disposizioni di cui all'art. A.4.B.2.2 – "Elettrodotti e relative norme di tutela" del RUE vigente.

**PARTE TERZA – SCHEDE RELATIVE AGLI AMBITI E AI SUB-AMBITI  
INSERITI NEL POC 2017**



Denominazione ambito <b>L</b>	<b>FORMIGINE San Giacomo</b>	<b>AUC.C4</b>
Localizzazione	Capoluogo, proposta n.1 (n. 27 nel POC originario)	

**1 – AMBITO PSC E RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	8.320 mq
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p><b>AUC.C:</b> ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica, da qualificare: comprendono i tessuti edificati di impianto meno recente, fra i quali i principali assi o nodi urbani attorno ai quali si sono sviluppati nel tempo gli abitati e ove sono maggiormente presenti le funzioni complementari alla residenza e l'animazione urbana quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie e di servizio; comprendono inoltre porzioni che, pur dotate di un sufficiente livello di qualità urbana, presentano alcune carenze strutturali di funzionalità o di dotazioni, quali ad esempio una rete viaria angusta o localizzate carenze di parcheggi o di verde di vicinato.</p> <p><b>AUC6:</b> porzioni degli ambiti consolidati in cui le eventuali trasformazioni significative sono disciplinate nel POC.</p>
Funzioni ammesse	<p>Residenza, attività di servizio urbano (commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi)</p> <p>USI: a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10.1 e b10.2 limitato al piano terra degli edifici, b10.3, b11.1, b15, e1, e2, f1, f3, f5 ove ammesso, f6</p>

<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	- UF max = 0,60 mq di Su/mq relativo ai lotti A, B, D e E - Superficie minima a Verde Permeabile = 30% della SF; - H max = 6 piani fuori terra
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	Classe III (porzione ovest) e IV (porzione est)

## 2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

<b>Operatori e relativi mappali</b>	Carcangiu Gianpaolo Fg. 30 mapp. 16
<b>Superficie territoriale interessata</b>	8.320 mq

## 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC – DOTAZIONI TERRITORIALI

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	Realizzazione di un intervento residenziale suddiviso in 6 lotti. Gli edifici si svilupperanno su 4 piani fuori terra. Cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine di due lotti urbanizzati per una Sf complessiva di circa 2.350 mq.
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	Nessuna
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b>	P1 = 30 mq/100mq, comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto: - 1 posto auto per alloggi con Su fino a 50 mq; - 2 posti auto per alloggi con Su superiore a 50 mq. Limitatamente al lotto E è ammessa la monetizzazione
<b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b>	In sede di richiesta del Permesso di Costruire dovranno essere recepite le prescrizioni contenute nei pareri espressi da STR (Servizio Trasporto Ferroviario Regione Emilia Romagna) e FER (Ferrovie Emilia Romagna) per la Variante n. 1 del Piano Operativo Comunale (POC 2016).
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	<i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i> Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo B (aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda). L'area è caratterizzata da una alta vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo.
<b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</b>	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC.
<b>Diritti edificatori assegnati e usati ammessi</b>	- Diritti edificatori assegnati ai lotti A, B, D e E pari a 1.650 mq di Su per complessivi 16 alloggi (di cui 4 assegnati al lotto E); - Diritti edificatori assegnati ai lotti C ed F pari a 1.650 mq di Su per complessivi 24 alloggi
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	no
<b>Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b>	Prot. 5.526 del 18.03.2014 – Delibera Giunta Comunale 43/2014
<b>Modifica accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b>	Accordo del 27.06.2016 – Delibera Giunta Comunale 87/2016 Accordo del 17.11.2017 – Delibera Giunta Comunale 138/2017
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato, da presentare entro 12 mesi dall'approvazione del POC originario. L'intervento mantiene i termini di validità del POC originario.

**AMBITO ASP.C4 San Giacomo**

Per il calcolo del contributo di sostenibilità negli ambiti AUC.6 si applica la misura minima del 60% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC.

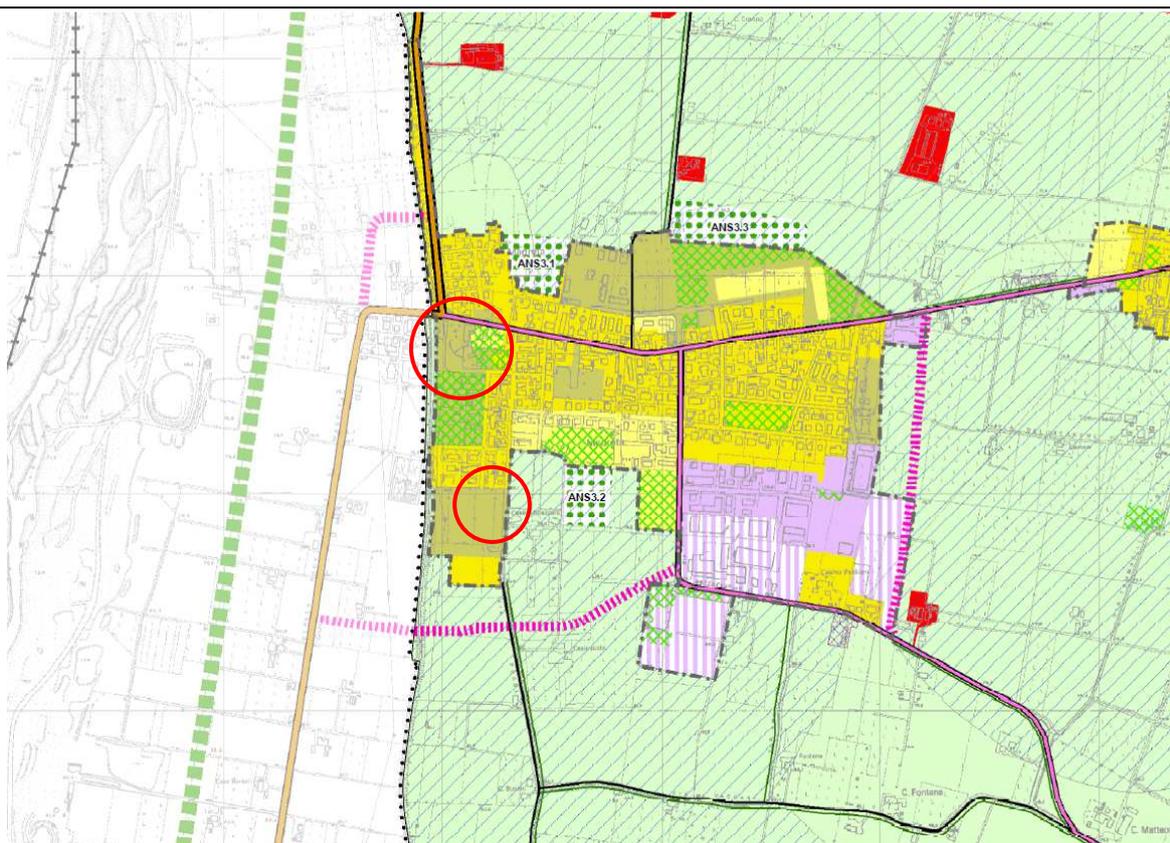
## VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA':

B	<i>Macroarea 2 Formigine Semicentro</i>		
B1	Residenza	650	€/mq. di Su

**1.650 mq Su x 650 €/mq x 0,6 =>**

**Contributo di sostenibilità calcolato in 1.287.000 €**

Il contributo di sostenibilità, stabilito in 1.287.000 €, risulta totalmente assolto attraverso la cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine dei lotti C ed F urbanizzati di SF di circa 2.350 mq. In uno dei due lotti l'amministrazione realizzerà 12 alloggi ERS.



Denominazione ambito <b>M</b>	<b>MAGRETA</b> Piazza Kennedy e via Fossa	<b>AUC_B</b> <b>(Auc3)</b>
Localizzazione	Magreta – proposta n.2	

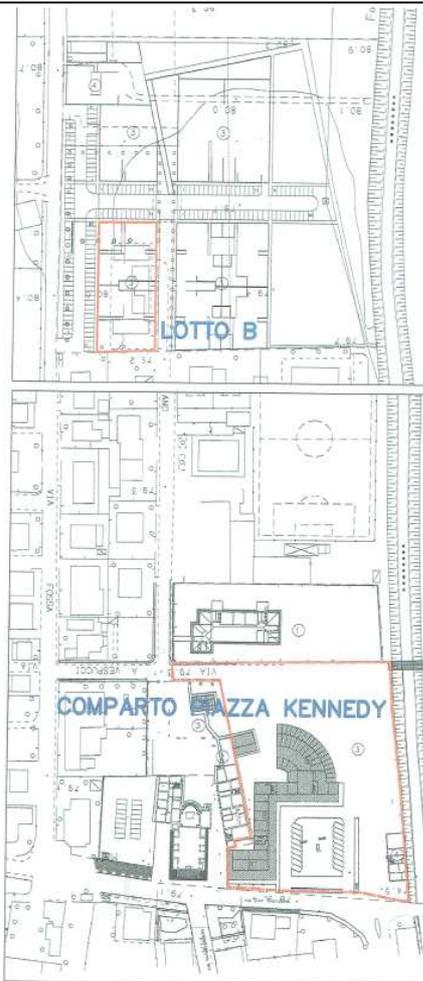
### 1 – AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI

Dati metrici	AUC_B (p.zza Kennedy) ST circa 10.511 mq; AUC_B (via Fossa) ST = 1.987 mq
Obiettivi specifici del PSC e RUE per il sub-ambito	<p><b>PSC – AUC_B:</b> ambiti consolidati caratterizzati da omogeneità di impianto urbanistico e buona dotazione di parcheggi e verde di vicinato in quanto frutto di piani attuativi recenti e/o in corso di consolidamento sulla base di Piani Urbanistici Attuativi vigenti.</p> <p><b>RUE – Auc3:</b> ambiti urbani consolidati frutto di piani attuativi unitari recenti o in corso di completamento, di norma adeguatamente dotati di spazi pubblici.</p> <p>Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica precedentemente approvato è decaduto, le opere di urbanizzazione relative allo stralcio funzionale di via Fossa sono state completate e cedute all'Amministrazione Comunale nei termini della convenzione urbanistica; per il completamento dell'intervento si rende necessario un nuovo Piano Urbanistico Attuativo (PUA).</p> <p>Il PUA proposto mantiene le medesime tipologie edilizie e funzioni già autorizzate con il precedente PP, migliorando nel contempo aspetti distributivi, funzionali e dotazionali oggi ritenuti maggiormente adeguati al contesto con particolare riferimento all'articolazione dei parcheggi pertinenziali interrati e alle dotazioni territoriali.</p>

<b>Funzioni ammesse</b>	<p><b>AUC_B:</b> Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano. In generale e salvo condizioni particolari, si considerano compatibili con la residenza il commercio di vicinato, i pubblici esercizi, le attività commerciali di medio-piccola dimensione, le attività ricettive, le attività terziarie, le attività sociali e culturali, le attrezzature e spazi collettivi, le attività artigianali dei servizi. Altre funzioni come l'artigianato produttivo, le attività terziarie a forte concorso di pubblico, le attività ricreative, sportive e di spettacolo sono da considerare compatibili nella misura in cui rientrano in criteri di compatibilità con la funzione residenziale che dovranno essere precisati nel RUE in relazione ai diversi tipi di impatto quali rumore prodotto, traffico generato, presenza di fattori di inquinamento o di rischio ambientale.</p> <p><b>Auc3:</b> negli ambiti Auc3 gli usi ammessi sono disciplinati dall'art. C.3.2.2 del RUE vigente e sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:</p> <p>- a1, a2, b1, b2, b3, b4, b5, b7, b8, b10.1 e b10.2 limitato al piano terra degli edifici, b10.3, b11.1, b15, e1, e2, f1, f3, f5 ove ammesso, f6.</p>
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p><u>Ambito AUC B (p.zza Kennedy)</u>  SU max: 2.775 mq  n. alloggi: 30  NP max: 3 + pt  SP min: 30% SF</p> <p><u>Ambito AUC B (via Fossa)</u>  SU max: 873 mq  n. alloggi: 18  NP max: 3 + pt  SP min: 30% SF</p>
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	<p>Ambito AUC_B (p.zza Kennedy): Classe III e IV  Ambito AUC_B (via Fossa): Classe II</p>

## 2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC 2017 E RELATIVI DATI CATASTALI

<b>Operatori e relativi mappali</b>	<p>Proprietà Fondazione Don Giuseppe Franchini con sede in Via Magellano 2, Magreta:  Foglio 9 - mappali nn. 154, 158, 160 parte, 163 parte, 393, 394, 396, 576, 581  Foglio 10 - mappali nn. 578, 579, 580</p> <p>Proprietà Fondazione Muller con sede in Via Falloppia 22, Modena  Foglio 9 - mappale n. 157</p> <p>Proprietà Comune di Formigine con sede in via Unità d'Italia n. 26, Formigine  Foglio 9 - mappale n. 156 e tratto stradale di via Vespucci di circa mq. 1.418</p>
<b>Superficie territoriale interessata</b>	<p>ST = 10.511 mq (AUC_B via Kennedy) + 1.987 mq (AUC_B via Fossa)</p>



**3 – DESCRIZIONE DELL’INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL’INSERIMENTO NEL POC 2017 – DOTAZIONI TERRITORIALI**

<p><b>Caratteristiche dell’intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b></p>	<p>L’intervento riguarda il completamento di un Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica precedentemente approvato e prevede la riqualificazione urbanistica dell’area di piazza Kennedy a Magreta, che riveste primario interesse pubblico in considerazione della centralità territoriale del comparto e della vicinanza ai fabbricati scolastici e religiosi della frazione, attraverso le seguenti opere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la demolizione del fabbricato ad “L” prospiciente P.zza Kennedy e del fabbricato in disuso posto in adiacenza al torrente Fossa ambedue facenti parte del comparto “Area Parrocchiale”;</li> <li>- la realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale/commerciale, con porticato continuo al piano terra, in posizione opposta rispetto all’edificio esistente.</li> <li>- la realizzazione di un’ampia piazza pavimentata avente funzione di spazio pubblico aggregativo per i cittadini della frazione delimitata dal nuovo fabbricato a Ovest e a Sud, dalla via Don Franchini a Nord e dall’edificio settecentesco facente parte del corpo antico del Castello di Magreta a Est;</li> <li>- la realizzazione di un asse viario di collegamento tra la Via Vespucci e la rotatoria posta all’intersezione tra Via Don Franchini e Via Marzaglia;</li> <li>- la realizzazione di parcheggi, aree verdi e percorsi ciclopeditoni adiacenti.</li> </ul>
---	---

	<p>L'intervento prevede le demolizioni e le costruzioni dei nuovi fabbricati per stralci funzionali, secondo tempistiche concordate con l'Amministrazione Comunale, come segue e riportato nell'accordo ex art. 18 LR 20/2000 e negli elaborati del PUA:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ stralcio demolizioni 0 (S0): comprendente l'edificio posto in prossimità del torrente Fossa (Foglio 9 mappale 154);</li> <li>▪ stralcio demolizioni 1 (SD1): comprendente la porzione dell'edificio ad "L" posto sul lato Sud di p.zza Kennedy, i corpi di fabbrica retrostanti destinati a garage e servizi ed una porzione del fabbricato denominato ex asilo (Foglio 9 mappali 157 – 394 – 163 parte);</li> <li>▪ stralcio costruzioni 1 (SC1): comprendente la maggior parte del nuovo edificio e delle relative opere di urbanizzazione con particolare riferimento alla porzione di fabbricato prospiciente il lato sud e parte del lato ovest della costruenda piazza pubblica; parte delle unità immobiliari realizzate verranno destinate al trasferimento degli affittuari che nel frattempo non avessero trovato una diversa collocazione;</li> <li>▪ stralcio demolizioni 2 (SD2): comprendente la residua parte dell'edificio ad "L" posta su lato est dell'attuale P.zza Kennedy (Foglio 9 mappale 158);</li> <li>▪ stralcio costruzioni 2 (SC2): comprendente la porzione del nuovo fabbricato prospiciente la Via Don Franchini e ultimazione della nuova piazza pubblica e delle opere di urbanizzazione residue.</li> </ul> <p>L'edificabilità del lotto B "ex scout" è subordinata al completamento delle attività previste nello stralcio SD1.</p>
<p><b>Prescrizioni urbanistiche</b></p>	<p><b>Ambito AUC_B (piazza Kennedy)</b>  <u>Parcheeggi pubblici primaria (P1)</u>          Usi residenziali (a1):          - P1 = 30 mq ogni 100 mq di SU,          e comunque devono essere assicurati per ogni alloggio i seguenti posti auto:          - 1 posto auto per alloggi con SU fino a 50 mq;          - 2 posti auto per alloggi con SU superiore a 50 mq.          Usi residenziali e i servizi connessi (a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):          - P1 = 15 mq ogni 100 mq SU.</p> <p><u>Parcheeggi pertinenziali riservati (P3r)</u>          Usi residenziali:          1 posto auto per alloggi con SU fino 50 mq 1,5 posti auto (in deroga) per alloggi con SU superiore a 50 mq          Usi complementari alla residenza:          1 posto auto ogni 35 mq di SU</p> <p><u>Parcheeggi pertinenziali condominiali (P3c)</u>          Usi residenziali:          non richiesti (variante RUE n.4 approvata con Delibera di CC n.27 del 27/03/2018)          Usi complementari alla residenza:          vedi norme RUE in base alle funzioni insediate</p> <p><u>Aree per attrezzature e spazi collettivi</u>          Usi residenziali (a1):          U = non dovuto          Usi complementari alla residenza (a2, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b7):          U = 100 mq ogni 100 mq Su          Devono inoltre essere ritrovati 374 mq destinati a verde pubblico previsti dal precedente Piano Particolareggiato.</p>

	<p><b>Ambito AUC_B (via Fossa)</b> Standard (P1 e U) non dovuti, in quanto già realizzati e ceduti all'Amministrazione comunale in attuazione dello stralcio "via Fossa" del precedente Piano Particolareggiato.</p>
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Realizzazione di un'ampia piazza pavimentata avente funzione di spazio pubblico aggregativo per i cittadini della frazione delimitata dal nuovo fabbricato a Ovest e a Sud, dalla via Don Franchini a Nord e dall'edificio settecentesco facente parte del corpo antico del Castello di Magreta a Est, secondo le modalità, finiture e materiali descritti negli elaborati allegati all'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e costitutivi del PUA.
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC 2017	<p><i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i> Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo A (aree caratterizzate da ricarica diretta della falda). L'ambito AUC_B (via Kennedy) è caratterizzato prevalentemente da una alta vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo e in piccola parte (porzione est viabilità) da vulnerabilità estremamente elevata dell'acquifero sotterraneo. L'ambito AUC_B (via Fossa) è caratterizzato da una elevata vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo.</p> <p>L'area ricade in Area perifluviale con vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art.142 comma C "acque pubbliche". L'ambito ricade in area a media potenzialità archeologica.</p>
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC 2017.
Diritti edificatori assegnati e usati ammessi	<p><b>Ambito AUC_B (p.zza Kennedy)</b> ST: 10.511 mq circa SF: 2.196 mq SU max: 2.775 mq di cui SU = 2.020 mq per funzioni abitative (a1) SU = 755 mq per altri usi (a2 – b1 – b2 – b3 – b4 – b5) Sacc max: 60% SU n. alloggi: 30 NP max: 3 + pt SP min: non richiesta (in deroga) Usi ammessi: a1 – a2 – b1 – b2 – b3 – b4 – b5</p> <p><b>Ambito AUC_B (via Fossa – lotto B)</b> SF: 1.987 mq SU max: 873 mq n. alloggi: 18 NP max: 3 + pt SP min: 30% SF Usi ammessi: a1 - residenza</p>
Idoneità urbanistica usi commerciali	Si
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Accordo del 17.11.2017 – Delibera Giunta Comunale 138/2017
Modalità di attuazione	<p>L'ambito è da attuarsi tramite PUA. Il POC 2017 assume valore ed effetti di PUA, ai sensi dell'art. 30 comma 4 della LR 20/2000, per il progetto ad esso allegato. Demolizione del fabbricato posto in adicenza al Torrente Fossa (stralcio SD0) entro il 31.03.2018. Demolizione del fabbricato posto su lato Sud di P.zza Kennedy (stralcio SD1) entro 18 mesi dalla data di approvazione del POC 2017.</p>

---

**AMBITO                      AUC B - AUC3                      PIAZZA KENNEDY E VIA FOSSA**

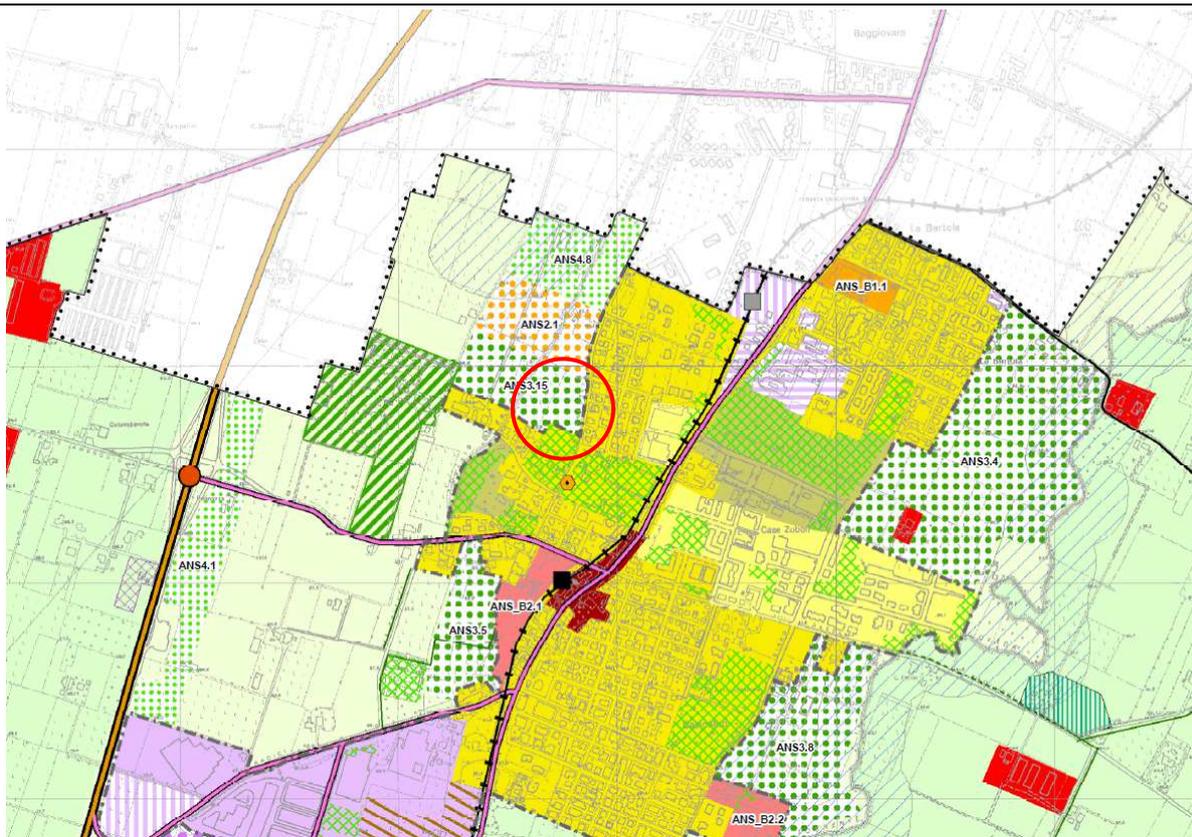
---

La nuova piazza pavimentata, realizzata prevalentemente su terreno di proprietà degli Attuatori (cfr. allegato n. 3) viene proposta in permuta a parità di valore con l'area di proprietà del Comune di Formigine interessata dall'edificazione del nuovo fabbricato, nell'ambito delle attività previste dai diversi stralci attuativi; il valore delle aree oggetto di permuta risulta essere determinato per ciascuna delle aree come da accordo ex art. 18 della LR 20/2000 sottoscritto in € 308.000 oltre oneri di legge.

Per l'intervento oggetto di PUA parte integrante del POC 2017 il contributo di sostenibilità si considera assolto attraverso la riqualificazione urbanistica dell'area di piazza Kennedy a Magreta, che riveste primario interesse pubblico in considerazione della centralità territoriale del comparto e della vicinanza ai fabbricati scolastici e religiosi della frazione.

Obblighi dei proponenti:

- attuare l'intervento edilizio secondo le modalità previste nel PUA e nel rispetto delle tempistiche in esso riportate con particolare riferimento al programma delle demolizioni e costruzioni previste nel PUA;
- demolire il fabbricato posto in adiacenza al Torrente Fossa, previsto nell'ambito delle attività dello stralcio SD0, entro il 31.03.2018 e il fabbricato posto su lato Sud di P.zza Kennedy, previsto nell'ambito delle attività dello stralcio SD1, entro 18 mesi dalla data di approvazione del POC 2017;
- realizzare tutte le opere di urbanizzazione previste dal Piano ivi incluso parcheggi pubblici, le piste ciclabili, i collegamenti pedonali, la piazza pubblica pavimentata, le aiuole e le pertinenze, gli impianti tecnologici e quanto altro necessario a completare la riqualificazione dell'area secondo le modalità e finiture previste nel PUA;
- cedere, anche per stralci successivi, all'Amministrazione Comunale le aree destinate alle opere di urbanizzazione, entro 60 gg. dall'emissione del corrispondente Certificato di Collaudo delle opere assumendosi a proprio carico le spese di frazionamento e notarili di trasferimento delle stesse;
- assumere, a proprio totale carico, le spese di collaudo, in corso d'opera e/o finale, delle opere di urbanizzazione;
- corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio dei titoli edilizi gli oneri di urbanizzazione ed il contributo del costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio dei suddetti titoli;
- attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici preposti al rilascio dei pareri di competenza.



Denominazione ambito <b>N</b>	<b>CASINALBO</b> Via Landucci	<b>ANS3.15</b> <b>AUC_C</b>
Localizzazione	Casinalbo, proposta n. 3	

**1 – AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI**

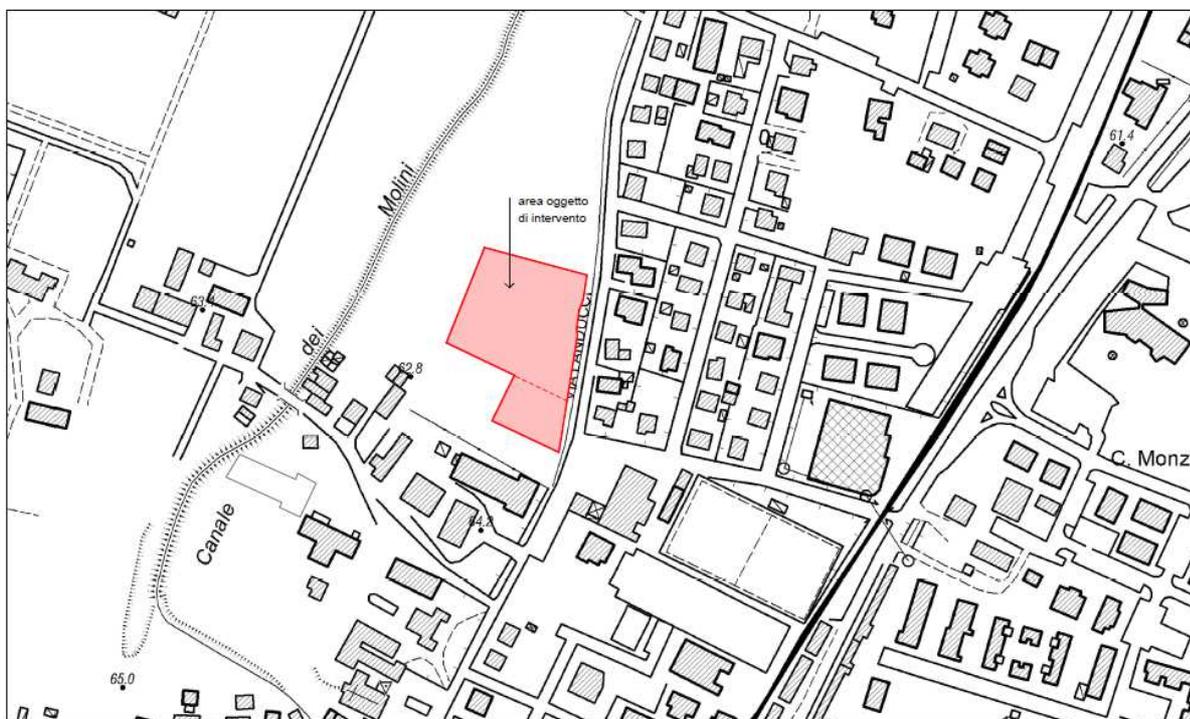
Dati metrici	ANS3.15 ST = 6.000 mq; AUC_C = 1.490 mq circa
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p><b>PSC - ANS_3n:</b> Ambiti di potenziale sviluppo urbano per funzioni prevalentemente destinate allo sviluppo delle dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi, per circa 852.047 mq di ST. Fatte salve disposizioni specifiche di cui al comma 10, saranno realizzabili prevalentemente sistemazioni a verde, attrezzato o non attrezzato per la fruizione, attrezzature e spazi collettivi, parcheggi e altre opere di urbanizzazione primaria, altre dotazioni urbane o ecologiche. Per le porzioni che siano soggette a vincoli sostanziali all'edificazione di cui al Titolo II, essi potranno essere utilizzati esclusivamente entro i limiti derivanti dal rispetto dei vincoli stessi. Negli ambiti per nuovi insediamenti il POC deve perseguire i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lo sviluppo dei centri urbani secondo ordinate addizioni dotate di adeguate urbanizzazioni e servizi e alta qualità ambientale, anche ai fini del miglioramento delle dotazioni e spazi collettivi dei limitrofi tessuti urbani consolidati, ove questi siano carenti;</li> <li>- la graduazione temporale dello sviluppo urbano in relazione al contemporaneo adeguamento della capacità delle reti di urbanizzazione generale;</li> <li>- un'equilibrata integrazione nei nuovi insediamenti tra la funzione abitativa, complessivamente dominante, e le attività economiche, sociali, culturali e produttive con essa compatibili.</li> </ul>

	<p>Gli ambiti ANS3, sono preferenzialmente degli ambiti su cui scaricare la quota di dotazioni territoriali e attrezzature pubbliche, fatta salva una quota massima calcolata sul 10% della ST che può essere realizzata come residenziale.</p> <p>In particolare, l'<b>ANS3.15</b> è parte dello sviluppo urbanistico di un più ampio areale in cui vi sono anche l'ANS2.1 e l'ANS4.8 ed è funzionale alla riconnessione dell'ANS2.1 con le dotazioni territoriali ed i servizi esistenti.</p> <p><b>PSC - AUC_C:</b> ambiti consolidati eterogenei di centralità urbana e ambiti con parziali limiti di funzionalità urbanistica, da qualificare: comprendono i tessuti edificati di impianto meno recente, fra i quali i principali assi o nodi urbani attorno ai quali si sono sviluppati nel tempo gli abitati e ove sono maggiormente presenti le funzioni complementari alla residenza e l'animazione urbana quali: attività commerciali, pubblici esercizi, attività terziarie e di servizio; comprendono inoltre porzioni che, pur dotate di un sufficiente livello di qualità urbana, presentano alcune carenze strutturali di funzionalità o di dotazioni, quali ad esempio una rete viaria angusta o localizzate carenze di parcheggi o di verde di vicinato.</p> <p><b>PSC - PRINCIPALI DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI:</b> Principali parchi urbani, servizi, spazi collettivi, cimiteri e depuratori esistenti</p> <p><b>RUE - DOTAZIONI TERRITORIALI AS (M):</b> AS - Attrezzature scolastiche (M – scuola secondaria)</p>
<b>Funzioni ammesse</b>	<p>Gli ambiti per nuovi insediamenti urbani <b>ANS_3n</b> sono destinati prevalentemente alla funzione per dotazioni territoriali e/o ecologiche e/o dei servizi.</p> <p><b>AUC_C:</b> Negli ambiti urbani consolidati le funzioni caratterizzanti sono la residenza e le attività di servizio urbano.</p>
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<p><b>ANS3.15:</b> ST circa 41.260 Capacità insediativa max circa 4.125 57 alloggi teorici 97 abitanti teorici Superficie minima a Verde Permeabile per destinazioni residenziali = 30% della ST</p> <p><b>AUC_C</b> UF max = 0,60 mq/mq NP max = 3 Q max = 50%</p>
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	<p><b>ambito ANS3.15:</b> Classe III (stato di fatto) Classe III (progetto)</p> <p><b>ambito AUC_C :</b> Classe I-o</p>

## 2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC 2017 E RELATIVI DATI CATASTALI

<b>Operatori e relativi mappali (ambito di PSC)</b>	<p>Soggetto proponente e promotore all'esproprio: TODDY S.r.l. con sede a Formigine Fg. 14, Mapp. 802 parte, 804 parte, 651 parte Proprietà: OPERA PIA FAMILIARE fondata da Rasponi Don Giovanni Fg. 14, Mapp. 802</p>
<b>Altri intestatari</b>	<p>Comune di Formigine Fg. 14, Mapp 804 parte, 651 parte (vedi nota di trascrizione n.Reg. Gen. 24979 – Reg Part. 16778)</p>

<b>Superficie territoriale (ambito di PSC)</b>	41.260 mq (ANS3.15)
<b>Superficie territoriale interessata (sub-ambito di POC)</b>	6.000 mq (ANS3.15) 1.490 mq circa (AUC_C) <b>TOTALE ST = 7.490 mq circa</b> (frazionamento da effettuarsi)

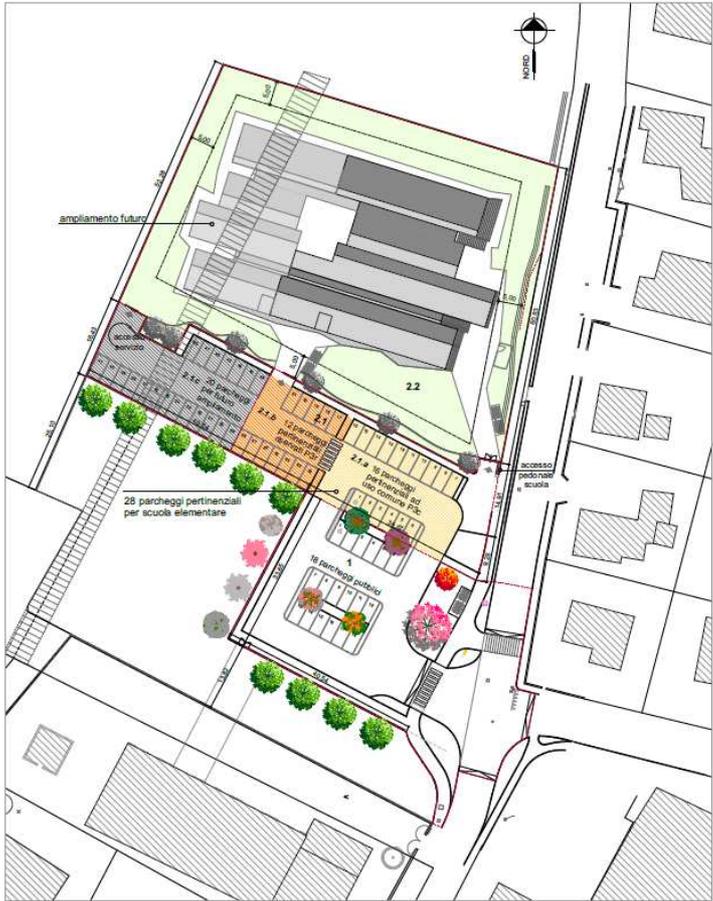


Estratto carta tecnica regionale

scala 1:2000

### 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC 2017 – DOTAZIONI TERRITORIALI

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Il progetto prevede la realizzazione di un edificio scolastico privato in grado di offrire il servizio di scuola dell'infanzia e primaria bilingue, ispirato a criteri propri della bioarchitettura e a criteri didattici innovativi, la realizzazione di parcheggi ad uso privato e pubblico e di un incrocio rialzato per il miglioramento dell'attuale intersezione stradale.</p> <p>La realizzazione dell'intervento è prevista in due stralci: un primo stralcio relativo alla scuola primaria (950 mq) e un secondo stralcio per la scuola dell'infanzia (700 mq).</p> <p>Il terreno individuato per l'edificazione è di 6.000 mq, posto in via Landucci a Casinalbo in prossimità delle scuole medie Fiori e verrà acquisito in proprietà tramite esproprio per pubblica utilità.</p> <p>Sull'adiacente terreno di proprietà comunale il progetto prevede di realizzare parcheggi pubblici, mentre quelli pertinenziali verranno realizzati all'interno dell'area privata.</p> <p>Infine il progetto prevede la realizzazione dell'accesso ai nuovi parcheggi pubblici tramite incrocio rialzato, in corrispondenza dell'intersezione stradale tra via Landucci e Via Liandi.</p>
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	<p><b>Parcheggi:</b> Funzione b10.1: P1 = non dovuti P3r e P3c = minimi previsti dall'art. C.2.1.12 del RUE in base agli usi.</p>

	<p>Si prevedono 18 posti auto pubblici come da accordo sottoscritto ai sensi dell'art.18 della LR 20/2000 e dell'art.11 della L. 241/1990, nell'ambito del procedimento di adozione del POC 2017.</p> <p><b>Verde (dotazioni U):</b>          Funzione b10.1:          U = non dovuto</p> 
<p><b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b></p>	<p>Realizzazione di un parcheggio pubblico e di un incrocio rialzato per il miglioramento dell'attuale intersezione stradale tra via Landucci e Via Liandi secondo le modalità, finiture e materiali descritti negli elaborati allegati all'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e costitutivi del PUA.</p> <p>Il parcheggio pubblico è costituito da 18 posti auto, oltre che da marciapiedi, pubblica illuminazione, segnaletica orizzontale e verticale, aiuole piantumate e attrezzate ed adiacente percorso ciclopedonale.</p>
<p><b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC 2017</b></p>	<p><i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i>          L'area ricade all'interno dell'areale relativo al settore di ricarica della falda – tipo B: tale perimetrazione, che interessa buona parte del territorio comunale comprende le "aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda, generalmente comprese tra la zona A e la media pianura, idrogeologicamente identificabile come sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semiconfinata in collegamento per drenanza verticale". Obiettivi di tutela sono quelli di favorire i fenomeni di ricarica delle falde idriche sotterranee e di tutela della qualità della risorsa idrica sotterranea.</p> <p>La zona si presenta stabile e suscettibile di amplificazioni locali per</p>

	<p>la presenza delle ghiaie (substrato) poste ad una profondità di 5-7 metri (ANS 3.15).</p> <p>Non si segnalano elementi di criticità di tipo idrogeologico. L'ambito presenta un grado di vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale complessivamente "basso".</p> <p>L'ambito <b>ANS3.15</b> è attraversato nella parte centrale, con direzione sud-nord dal Canale di Corlo, appartenente al reticolo idrografico delle Bonifica di Burana; il limite occidentale è inoltre sovrapposto al tracciato di un corso d'acqua appartenete alla rete idrografica minore, denominato Braccio Vescovo. L'area di intervento non include tali tracciati.</p> <p>L'ambito ricade in area a media potenzialità archeologica ed è in parte interessato dalla griglia teorica della centuriazione di età romana (possibilità di ritrovamenti di resti dei tracciati stradali, di infrastrutture e di strutture funerarie).</p> <p><b>PRESCIZIONI SPECIFICHE:</b>  <b>ANS3.15:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nella porzione d'ambito compresa entro una distanza di 10 m in destra dal tracciato del Canale di Corlo, non potranno essere previsti nuovi insediamenti. In tale porzione d'ambito dovrà essere prevista una destinazione a verde e comunque dovranno essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC.</li> <li>- Fermo restando quanto richiesto dalle NTA del PSC in merito alle verifiche da effettuare presso l'Ente Gestore sui tracciati dei corsi d'acqua del reticolo idrografico secondario, dovrà essere mantenuta sgombra da edifici e loro pertinenze, recinzioni, piantagioni di alberi e siepi, depositi di terra ed altri materiali, coltivazioni e movimenti di terra una fascia minima di tutela idraulica di ml 4,0 in destra ed in sinistra dallo scolo Braccio Vescovo, per garantire l'accesso per ispezioni, manutenzioni, rifacimenti, opere di interesse pubblico; eventuali modifiche al tracciato del corso d'acqua dovranno preventivamente essere concordate con l'Ente Gestore e dovranno in ogni caso essere rispettate le disposizioni delle NTA del PSC.</li> </ul>
<b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC 2017</b>	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC 2017.
<b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b>	<p>Potenzialità edificatoria complessiva di comparto pari a 1.650 mq di SU con funzioni non residenziali di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mq 950 primo stralcio;</li> <li>- mq 700 secondo stralcio, subordinato alla corresponsione del contributo di sostenibilità.</li> </ul> <p>Usi ammessi: b10.1 limitatamente alle attività scolastiche di base</p>
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	No
<b>Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b>	Accordo del 17.11.2017 – Delibera Giunta Comunale 138/2017
<b>Modalità di attuazione</b>	<p>L'ambito è da attuarsi tramite PUA.</p> <p>Il POC 2017 assume valore ed effetti di PUA, ai sensi dell'art. 30 comma 4 della LR 20/2000, per il progetto ad esso allegato.</p> <p>Realizzazione delle opere di urbanizzazione entro la fine lavori del Permesso di Costruire (PDC) del fabbricato scolastico e previa presentazione di specifico titolo abilitativo.</p>

**AMBITO                    ANS3.15 – AUC\_C                    VIA LANDUCCI**

Per il calcolo del contributo di sostenibilità negli ambiti AUC.6 si applica la misura minima del 50% della valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati dal POC.

## VALORI PARAMETRICI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA':

D	Macroarea 4 Casinalbo		
D5	Servizi e attrezzature private di interesse collettivo	225	€/mq. di Su

**950 mq Su x 225 €/mq x 0,5 =>**

**Contributo di sostenibilità (1° stralcio) calcolato in 106.875 €**

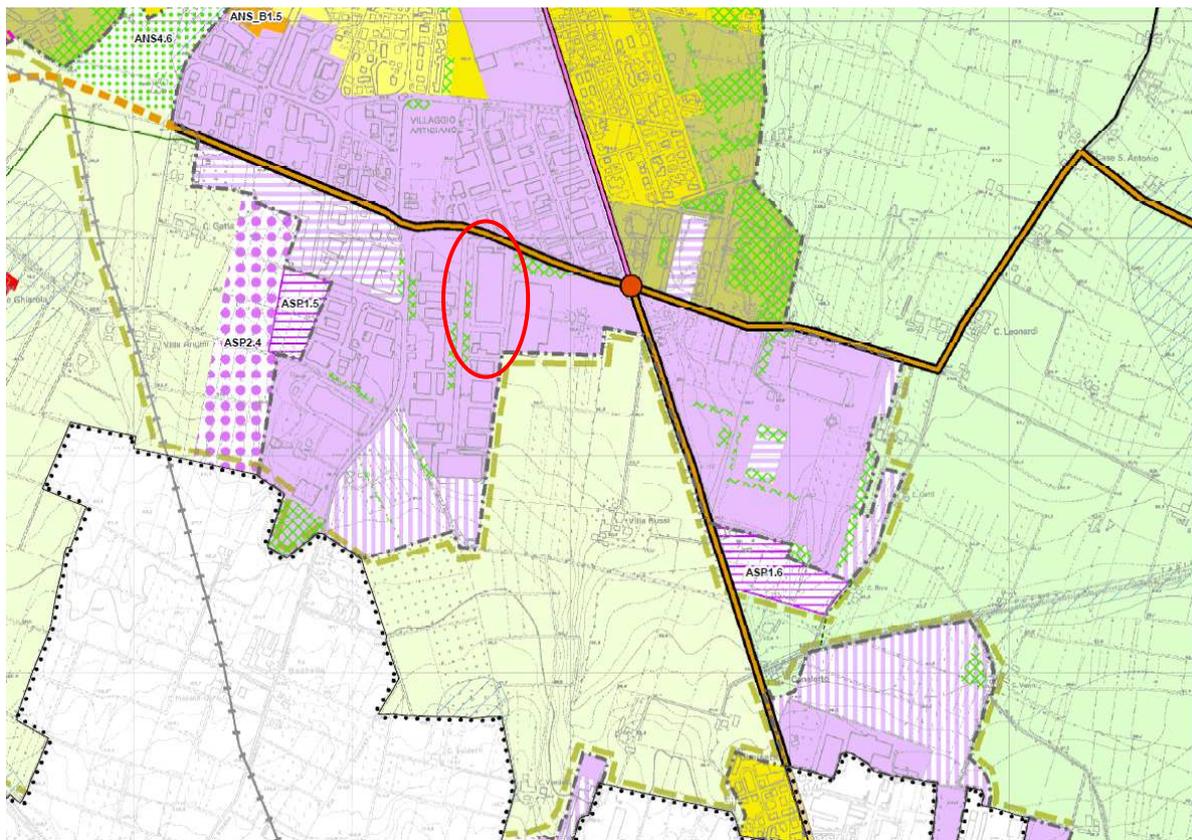
**700 mq Su x 225 €/mq x 0,5 =>**

**Contributo di sostenibilità (2° stralcio) calcolato in 78.750 €**

Per l'intervento oggetto di PUA parte integrante del POC 2017 il contributo di sostenibilità, stabilito in **106.875 €**, risulta assolto attraverso la realizzazione del parcheggio pubblico e del miglioramento dell'attuale intersezione stradale con incrocio sopraelevato.

## Obblighi del proponente:

- realizzare in luogo del pagamento del contributo di sostenibilità e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria (€ 106.875 + € 17.629 + € 27.298 = € 151.802), entro la fine lavori del Permesso di Costruire (PDC) del fabbricato scolastico e previa presentazione di specifico titolo abilitativo, un parcheggio pubblico prospiciente la via Landucci e l'incrocio sopraelevato (corrispondente al mappale 804 del Fg 14 e parte della sede stradale di Via Landucci) secondo le modalità, finiture e materiali descritti negli elaborati allegati all'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e costitutivi del PUA, il cui valore stimato ammonta ad € 152.000;
- eseguire a proprio carico gli studi, le analisi, gli approfondimenti necessari nonché sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione del parcheggio pubblico di cui al precedente punto;
- sostenere gli oneri destinati a titolo di indennizzo dei privati proprietari necessari all'acquisizione delle aree per la realizzazione della scuola e sue pertinenze, conseguenti al procedimento di espropriazione delle medesime ai sensi del D.P.R. 327/2002;
- sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo eventualmente intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione dell'opera;
- corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del titolo edilizio del fabbricato il costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio del suddetto titolo;
- realizzare tutte le opere pertinenziali di uso pubblico (parcheggi P3) previste dal Piano secondo le modalità e finiture riportate negli elaborati grafici e tecnico-amministrativi allegati all'accordo ex art. 18 della LR 20/2000 e costitutivi del PUA;
- corrispondere all'Amministrazione Comunale, in sede di rilascio del titolo edilizio dell'eventuale ampliamento del fabbricato (mq 700) il conguaglio del contributo di sostenibilità calcolato secondo i criteri dell'accordo ex art. 18 della LR 20/2000, oltre agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per la parte non realizzata e al contributo del costo di costruzione, nel rispetto delle tabelle parametriche e degli importi vigenti al momento di rilascio del suddetto titolo;
- sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.



Denominazione ambito <b>0</b>	<b>FORMIGINE</b> <b>Via Aldo Moro</b>	<b>ASP_C1</b>
Localizzazione	Capoluogo, proposta n. 4	

**– AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	P = 2.274 mq; ASP1.1 = 23.460
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p><b>PSC - ASP_C1:</b> ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati. In particolare, gli ASP_C1 sono ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività prevalentemente produttive manifatturiere.</p> <p><b>PSC - PRINCIPALI DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI:</b> Principali parchi urbani, servizi, spazi collettivi, cimiteri e depuratori esistenti</p> <p><b>RUE - DOTAZIONI TERRITORIALI P:</b> Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.</p> <p><b>RUE - ASP 1.6:</b> Unità edilizie ricadenti negli ambiti ASP aventi una destinazione in atto residenziale o comunque non congruente con le caratteristiche dell'ambito</p> <p><b>RUE - ASP1.1:</b> ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere totalmente o prevalentemente edificati.</p>
Funzioni ammesse	USI: sono ammessi gli usi di cui al comma 1 e 8 dell'art. C.3.4.2

	<p>del RUE, fatte salve le limitazioni del comma 9 del medesimo articolo e dell'art. 5.4 delle norme di PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- b1 limitato al piano terra degli edifici per il 30% della Su, b2, b3, b4, b5, b6, b10.1 limitato ai piani terra degli edifici, b11.1n, b12, b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5 e f6;</li> <li>- b 14.1 e b 14.2 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.</li> </ul>
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- UF max = 0,65 mq/mq</li> <li>- Q max = 60% della SF, ovvero = a Q preesistente se superiore</li> <li>- SP minima = 15% della SF o = a SP preesistente se inferiore;</li> <li>- H max = mt 12,00, salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori.</li> </ul>
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	Classe V

## 2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC 2017 E RELATIVI DATI CATASTALI

<b>Operatori e relativi mappali</b>	L.M. S.p.A con sede a Modena Fg. 41, 77 parte (ora mapp. 77, 233, 234) e Foglio 45 mappale 63 parte (ora mapp. 271, 272, 273, 64, 267, 268, 34, 269, 270)
<b>Altri intestatari</b>	Comune di Formigine Fg. 41 mapp. 89 parte (ora mapp. 89, 231, 232)
<b>Superficie territoriale interessata</b>	P = 2.274 mq; ASP1.1 = 23.460

## 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC 2017 – DOTAZIONI TERRITORIALI

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Estensione dell'area pertinenziale in ambito ASP1.1 tramite acquisizione di area dal Comune di Formigine per complessivi mq 2.274 circa, priva di capacità edificatoria.</p> <p>Realizzazione di parcheggi pubblici sostitutivi di quelli attualmente insistenti sulle aree identificate al foglio 41, mappale 89 e foglio 45 mappale 63, ubicati nella stessa area, in adiacenza ai parcheggi da acquisire, e relativo percorso pedonale.</p>
--	---

	 <p>Foglio 41 SCALA 1:2000</p> <p>Foglio 45 SCALA 1:2000</p> <p>Area da acquistare dal Comune Mq. 2274</p>
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	L'area acquistata dal Comune (mq. 2.274 circa) è edificabile, ma priva di capacità edificatoria
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b>	Vedi norme di RUE
<b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b>	Nessuna
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	<p><i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i></p> <p>Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo B (aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda).</p> <p>L'area è caratterizzata in parte da elevata e in parte da media vulnerabilità dell'acquifero sottostante.</p> <p>L'ambito ricade in area ad elevata potenzialità archeologica.</p>
<b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</b>	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC 2017.
<b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b>	Diritti edificatori assegnati all'area oggetto di acquisizione (di 2.274 mq circa) = 0 mq
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	Sì, fatte salve le limitazioni dell'art. 5.4 del PSC
<b>Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b>	Delibera di Consiglio Comunale 61/2017 Accordo del 17.11.2017 – Delibera Giunta Comunale 138/2017
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto mediante titolo abilitativo

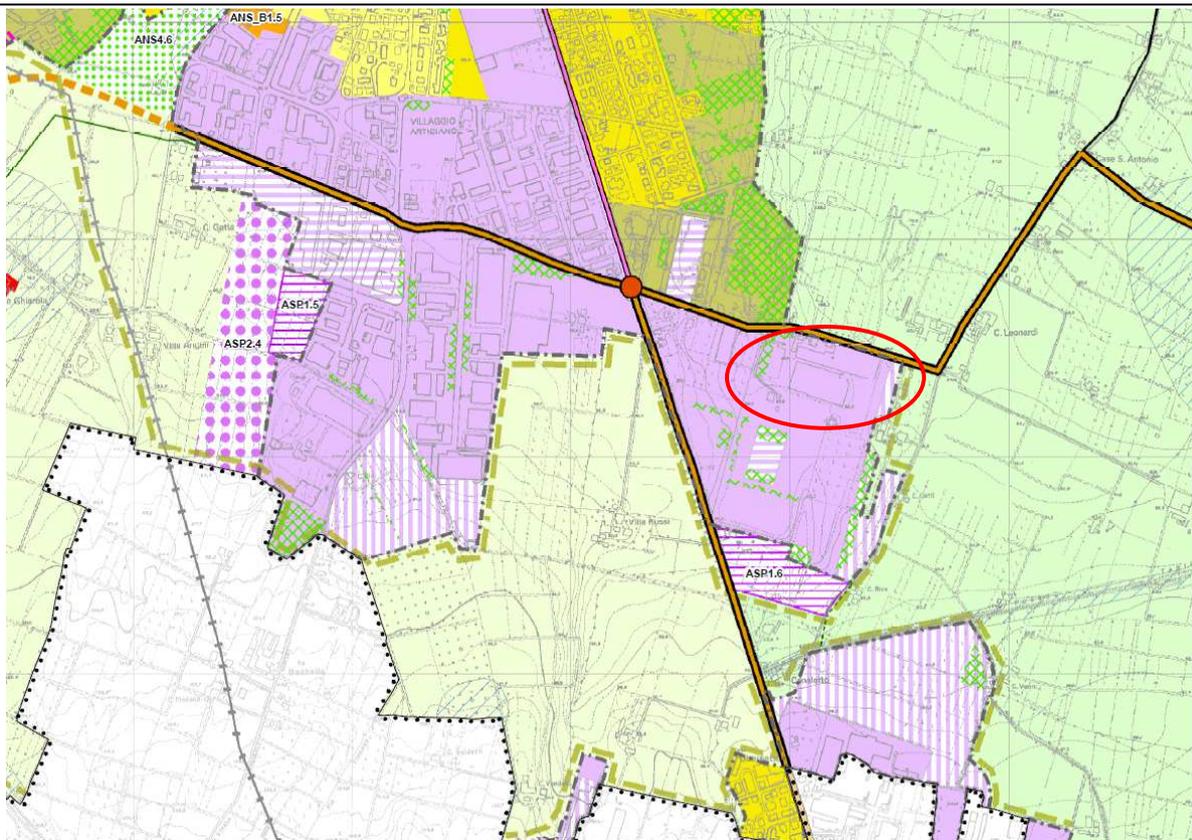
**AMBITO ASP\_C1 – ASP1.1 via dell'Artiginato**

---

Obblighi a carico del Proponente:

- realizzazione, a parziale compensazione del prezzo di vendita, di opere di urbanizzazione primaria consistenti in un parcheggio pubblico accessibile direttamente da via Aldo Moro con n. 50 posti auto e pedonale adiacente come da progetto allegato all'accordo ex art. 18 LR 20/2000, su terreni di proprietà e in cessione all'Amministrazione Comunale, identificati al Catasto Fabbricati al Fg. 41 mappale 89 parte, 77 parte e Fg. 45 Mappale 63 parte, per un valore complessivo stimato di € 79.680;
- eseguire studi, analisi, approfondimenti necessari nonché sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere di cui al precedente punto;
- sostenere eventuali oneri aggiuntivi necessari per consegnare l'opera finita come da progetto indipendentemente dal valore stimato di cui sopra;
- sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione dell'opera;
- corresponsione all'Amministrazione all'atto della stipula dell'Atto di Compravendita della somma di € 136.350 (centotrentaseimilatrecentocinquanta) oltre oneri di legge, a titolo di pagamento della parte residua del prezzo di vendita pattuito.

Il contributo di sostenibilità risulta non dovuto in quanto non assegnati nuovi diritti edificatori.



Denominazione ambito <b>P</b>	<b>FORMIGINE</b> <b>Via dell'Artigianato</b>	<b>ASP_C1</b> <b>(Asp1.1)</b>
Localizzazione	Capoluogo, proposta n. 5	

### 1 – AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI

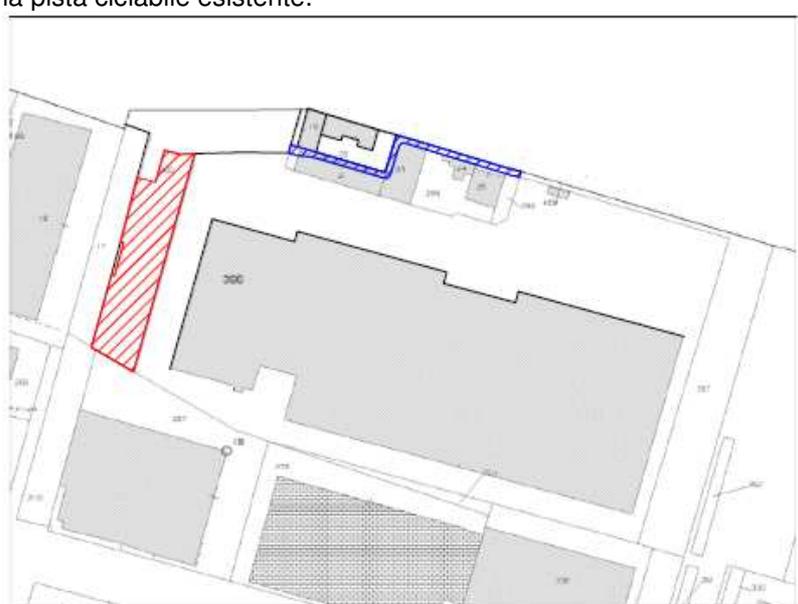
Dati metrici	P = 1.806 mq; ASP1.6 = 285 mq. ASP1.1 = 31.668
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p><b>PSC - ASP_C1:</b> ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati. In particolare, gli ASP_C1 sono ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività prevalentemente produttive manifatturiere.</p> <p><b>PSC - PRINCIPALI DOTAZIONI TERRITORIALI ESISTENTI:</b> Principali parchi urbani, servizi, spazi collettivi, cimiteri e depuratori esistenti</p> <p><b>RUE - DOTAZIONI TERRITORIALI P:</b> Parcheggi pubblici di urbanizzazione secondaria.</p> <p><b>RUE - ASP1.1:</b> ambiti specializzati per attività produttive prevalentemente manifatturiere totalmente o prevalentemente edificati.</p>
Funzioni ammesse	<p>USI: sono ammessi gli usi di cui al comma 1 e 8 dell'art. C.3.4.2 del RUE, fatte salve le limitazioni del comma 9 del medesimo articolo e dell'art. 5.4 delle norme di PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- b1 limitato al piano terra degli edifici per il 30% della Su, b2, b3, b4, b5, b6, b10.1 limitato ai piani terra degli edifici, b11.1n, b12, b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5 e f6;</li> </ul>

	- b 14.1 e b 14.2 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all'entrata in vigore delle presenti norme.
<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	- UF max = 0,65 mq/mq - Q max = 60% della SF, ovvero = a Q preesistente se superiore - SP minima = 15% della SF o = a SP preesistente se inferiore; - H max = mt 12,00, salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori.
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	Classe V

## 2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC 2017 E RELATIVI DATI CATASTALI

<b>Operatori e relativi mappali</b>	L.M. S.p.A con sede a Modena Fg. 49 mapp. 21 parte, 23 parte, 24 parte, 25 parte, 398 parte, 399 parte (ora mappali 517, 518)
<b>Altri intestatari</b>	Comune di Formigine Fg. 49 mapp. 400 parte (ora mappali 516 e 519)
<b>Superficie territoriale interessata</b>	P = 1.806 mq; ASP1.6 = 285 mq. ASP1.1 = 31.668

## 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC 2017 – DOTAZIONI TERRITORIALI

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Estensione dell'area pertinenziale in ambito ASP1.1 tramite acquisizione di area dal Comune di Formigine per complessivi mq 1.806 circa, priva di capacità edificatoria.</p> <p>Per eventuali interventi di NC o AM è ammessa Hmax = 16,50, per allinearsi all'altezza del fabbricato preesistente.</p> <p>Realizzazione e cessione a titolo gratuito al Comune di Formigine di un tratto di pista ciclabile su via Gatti per una superficie complessiva di circa 285 mq, al fine di completare da est ad ovest la pista ciclabile esistente.</p>						
	 <table border="1" data-bbox="558 1836 1117 1926"> <tr> <td></td> <td>Area da acquistare dal Comune</td> <td>Mq. 1.806</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Area da cedere al Comune</td> <td>Mq. 285</td> </tr> </table>		Area da acquistare dal Comune	Mq. 1.806		Area da cedere al Comune	Mq. 285
	Area da acquistare dal Comune	Mq. 1.806					
	Area da cedere al Comune	Mq. 285					
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	L'area acquistata dal Comune (mq. <del>1.806</del> <b>1.628</b> circa) è edificabile, ma priva di capacità edificatoria						

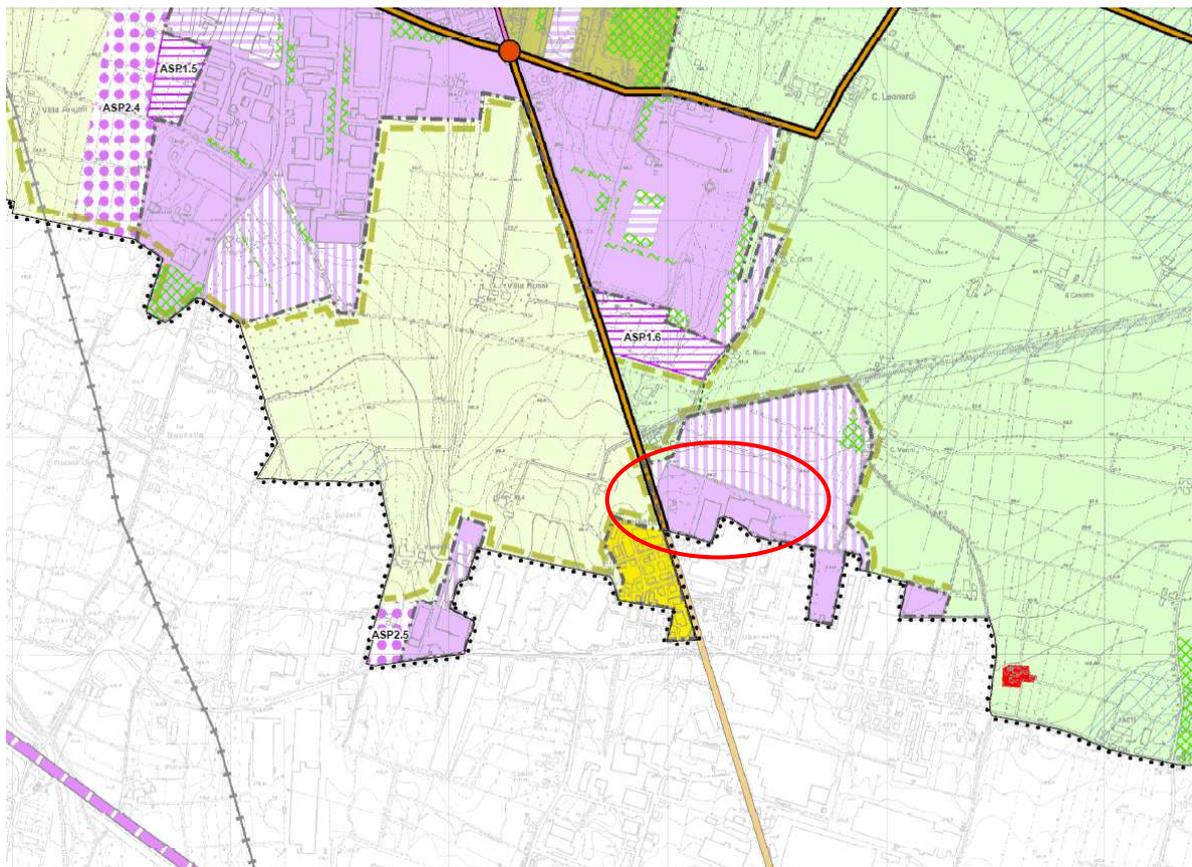
Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)	Vedi norme RUE
Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali	Nessuna
Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC	<i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i> Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo B (aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda). L'area è caratterizzata da una media vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo. L'ambito ricade in area ad elevata potenzialità archeologica.
Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC 2017.
Diritti edificatori assegnati e usi ammessi	Diritti edificatori assegnati all'area oggetto di acquisizione (di 1.628 mq circa) = 0 mq.
Idoneità urbanistica usi commerciali	Si, fatte salve le limitazioni dell'art. 5.4 del PSC
Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000	Delibera di Consiglio Comunale 61/2017 Accordo del 17.11.2017 – Delibera Giunta Comunale 138/2017
Modalità di attuazione	Intervento diretto mediante titolo abilitativo

#### **AMBITO ASP\_C1 – ASP1.1 via dell'Artiginato**

Obblighi a carico del Proponente:

- cessione, a parziale compensazione del prezzo di vendita, all'Amministrazione Comunale di un terreno attualmente privo di soprastanti fabbricati avente una superficie di mq. 285 circa, identificato al Catasto Fabbricati al Fg 49 mappali 21 parte, 23 parte, 398 parte, 399 parte e 25 parte (ora mappale 517), sul quale verrà realizzata a cura ed onere della Proponente un tratto di pista ciclabile come da progetto allegato all'accordo ex art. 18 LR 20/2000, per un valore complessivo stimato di € 41.325;
- eseguire studi, analisi, approfondimenti necessari nonché sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere di cui al precedente punto;
- sostenere eventuali oneri aggiuntivi necessari per consegnare l'opera finita come da progetto indipendentemente dal valore stimato di cui sopra;
- sostenere eventuali oneri aggiuntivi derivanti da prescrizioni di enti gestori e/o sovraordinati alla vigilanza e controllo intervenuti nel corso della progettazione ed esecuzione dell'opera;
- corresponsione all'Amministrazione all'atto della stipula dell'Atto di Compravendita della somma di € 117.715 (euro centodiciassettemilasettecentoquindici) oltre oneri di legge, a titolo di pagamento della parte residua del prezzo di vendita pattuito.

Il contributo di sostenibilità risulta non dovuto in quanto non assegnati nuovi diritti edificatori.



Denominazione ambito <b>Q</b>	<b>UBERSETTO</b> Via Giardini sud	<b>ASP_C1</b> <b>(Asp1.7.3)</b>
Localizzazione	Capoluogo, proposta n. 6	

**1 – AMBITO PSC E RUE e RELATIVE PRESCRIZIONI**

Dati metrici	ST 34.416 mq
Obiettivi specifici del PSC e del RUE per il sub-ambito	<p><b>PSC - ASP_C1:</b> ambiti specializzati per attività produttive sono le parti del territorio caratterizzate dalla concentrazione di attività economiche, commerciali e produttive, totalmente o prevalentemente edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA approvati. In particolare, gli ASP_C1 sono ambiti specializzati attuati o in corso di attuazione per attività prevalentemente produttive manifatturiere.</p> <p><b>RUE - ASP1.7:</b> lotti o comparti ai quali si applica una normativa speciale di RUE.</p>
Funzioni ammesse	<p>USI: sono ammessi gli usi di cui al comma 1 e 8 dell’art. C.3.4.2 del RUE, fatte salve le limitazioni del comma 9 del medesimo articolo e dell’art. 5.4 delle norme di PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- b1 limitato al piano terra degli edifici per il 30% della Su, b2, b3, b4, b5, b6, b10.1 limitato ai piani terra degli edifici, b11.1n, b12, b16, c1, c2, c3, c4, f1, f2, f3, f4, f5 e f6;</li> <li>- b 14.1 e b 14.2 limitatamente alle attività in essere autorizzate in data antecedente all’entrata in vigore delle presenti norme.</li> </ul> <p>E’ ammesso l’uso b11.1n (medio piccole superfici di vendita <b>non alimentare</b> con SV minore di 1.500 mq).</p>

<b>Carichi insediativi massimi ammessi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- SU max = 14.036 mq di cui:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8.448 mq esistente legittimata</li> <li>- 5.548 mq in ampliamento</li> </ul> </li> <li>- Superficie minima a Verde Permeabile = 15% della SF;</li> <li>- Q max = 60% della SF, ovvero = a Q preesistente se superiore</li> <li>- H max = mt 12,00, salvo specifiche comprovate esigenze produttive, strutture tecnologiche particolari e altezze preesistenti se superiori.</li> </ul>
<b>Zonizzazione acustica comunale</b>	Classe V

## 2 – INTESTATARI CHE HANNO PRESENTATO PROPOSTA DI INSERIMENTO NEL POC E RELATIVI DATI CATASTALI

<b>Operatori e relativi mappali</b>	CREDIL srl con sede in Carpi Fg. 49 mapp. 134, 296, 506
<b>Superficie territoriale interessata</b>	34.416 mq

## 3 – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO – CONDIZIONI CONNESSE ALL'INSERIMENTO NEL POC 2017 – DOTAZIONI TERRITORIALI

<b>Caratteristiche dell'intervento - Opere di interesse pubblico da realizzare</b>	<p>Correzione di errore materiale riscontrato all'art. 5.4 comma 4 delle norme di PSC:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>l'insediamento di nuove medie strutture di vendita non alimentari non è ammesso negli ambiti di tipo ASP_C1, salvo l'ambito di via Giardini Sud (Ubersetto, Foglio 49 Mappale 134 – ora Mappali 134 e 506) per il quale è ammesso l'insediamento di medio-piccole strutture; negli altri ambiti produttivi, salvo differenti e specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione provinciale (POIC), è ammissibile nelle aree appositamente individuate dal POC ed entro i limiti stabiliti dalla normativa vigente per le aggregazione commerciali di rilevanza comunale o sovra comunale (ossia max 5.000 mq di superficie di vendita complessivamente per ciascun ambito).</i></li> <li>- <i>l'insediamento di medie strutture alimentari non è ammissibile salvo differenti e specifiche disposizioni degli strumenti di pianificazione provinciale.</i></li> </ul> <p>Introduzione di due sub-comparti di intervento nella tavola di RUE, mantenendo la capacità edificatoria massima e le dotazioni territoriali complessive definite dal RUE:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ASP1.7.3.a: Fg. 49 mapp. 506;</li> <li>- ASP1.7.3.b: Fg. 49 mapp. 134, 296.</li> </ul> <p>Cessione a titolo gratuito al comune dello standard di verde pubblico e dei parcheggi di urbanizzazione primaria, salvo monetizzazione.</p>
<b>Prescrizioni urbanistiche</b>	E' ammesso il trasferimento mediante atto pubblico di potenzialità edificatoria e funzioni nelle aree limitrofe e della medesima azienda/proprietà, ricadenti all'interno del Comune di Fiorano Modenese e viceversa.
<b>Dotazioni minime per attrezzature e spazi collettivi da prevedere nella parte insediata (RUE)</b>	<p>Relativamente all'attuazione di tale comparto, dovranno essere realizzate e cedute le seguenti dotazioni territoriali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- parcheggi pubblici P1: minimo 132 posti auto e comunque le dotazioni minime per funzione insediata previste dal RUE;</li> <li>- verde pubblico per una quantità non inferiore a 5.460 mq (al</li> </ul>

	loro di eventuali cessioni già effettuate) E' ammessa la monetizzazione delle dotazioni territoriali
<b>Prescrizioni relative alle reti infrastrutturali</b>	Nessuna
<b>Prescrizioni e indicazioni derivanti dall'indagine geologica del PSC e dagli approfondimenti d'ambito idrogeologici e sismici del POC</b>	<i>Aspetti idrogeologici, paesaggistici, archeologici:</i> Relativamente alle zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, l'area ricade nel settore di ricarica di tipo B (aree caratterizzate da ricarica indiretta della falda). L'area è caratterizzata in parte da alta e da media vulnerabilità dell'acquifero sotterraneo. L'area ricade in parte (porzione ovest) in Area perifluviale con vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 art.142 comma C "acque pubbliche". L'ambito ricade in parte (porzione ovest vicino a via Giardini sud) in area ad elevata potenzialità archeologica, e in parte in area a media potenzialità archeologica.
<b>Prescrizioni della ValSAT - VAS del POC</b>	Si veda quanto riportato nel documento di ValSAT-VAS del POC 2017.
<b>Diritti edificatori assegnati e usi ammessi</b>	Diritti edificatori assegnati con POC: 0 mq. SU max = definita dal RUE e ripartita come da art. C.3.4.4.3
<b>Idoneità urbanistica usi commerciali</b>	Si, come da "Funzioni ammesse". In caso di insediamento di medio-piccole strutture di vendita dovranno essere presentate Valutazioni previsionali di impatto acustico che valutino l'impatto degli impianti, del traffico indotto e delle aree di carico e scarico, presso i ricettori interessati; sarà opportuno evitare di collocare le aree di carico e scarico in fregio a ricettori sensibili a carattere residenziale, ovvero di provvedere alla loro mitigazione acustica con adeguate opere.
<b>Accordo ex art. 18 L.R. 20/2000</b>	no
<b>Modalità di attuazione</b>	Intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato per singolo sub-comparto, in caso di interventi di nuova costruzione e/o ampliamento. In caso di progetto unitario esteso a tutta la ST, PUA o strumento equivalente.

**AMBITO ASP\_C1 – ASP1.7.3 via Giardini Sud a Formigine sud / Ubersetto**

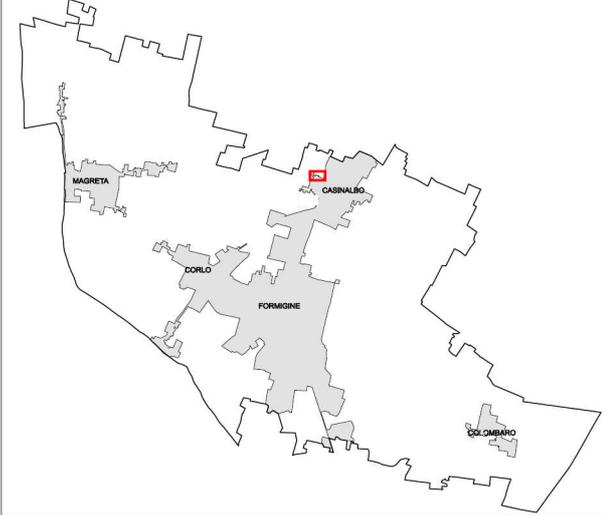
Il contributo di sostenibilità risulta non dovuto in quanto non assegnati nuovi diritti edificatori.

## **PARTE QUARTA – VINCOLI PREORDINATI ALL'ESPROPRIO**

### **ELENCO OPERE DI INTERESSE PUBBLICO**

1. AREA PER STRUTTURA SCOLASTICA PRIVATA VIA LANDUCCI (Casinalbo)

**DENOMINAZIONE INTERVENTO****1. Area per Struttura Scolastica privata – Via Landucci a Casinalbo**

LOCALIZZAZIONE	INQUADRAMENTO
	

**DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO**

Realizzazione di fabbricato ad uso scolastico su aree acquisite in proprietà mediante espropriazione in Via Landucci a Casinalbo in prossimità delle scuole medie Fiori

VINCOLO ESPROPRIATIVO	SI
NOTE E SPECIFICHE	

**DENOMINAZIONE INTERVENTO**

Area per Struttura Scolastica privata – Via Landucci a Casinalbo  
PLANIMETRIA CATASTALE



**DENOMINAZIONE INTERVENTO**

Area per Struttura Scolastica privata – Via Landucci a Casinalbo

ELENCO INTESTATARI AREE OGGETTO DI NOTIFICA PER L'APPOSIZIONE DEL VINCOLO  
PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

<b>N. RIF.</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>DATI ANAGRAFICI</b>	<b>COD. FISCALE</b>	<b>NOTE</b>
1	14	802 parte	OPERA PIA FAMILIARE fondata da Rasponi Don Giovanni con sede in Palagano	84000310361	

**PARTE QUINTA – TAVOLA DEI VINCOLI E SCHEDA DEI VINCOLI**



## SCHEDA DEI VINCOLI:

### DISPOSIZIONI GENERALI

Ai sensi dell'art. 19 della LR 20/2000, così come modificato dalla LR 15/2013, art. 51, il POC riporta all'interno della "Tavola dei vincoli" tutti i vincoli e le prescrizioni che precludono, limitano o condizionano l'uso o la trasformazione del territorio, derivanti oltre che dagli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti, dalle leggi, dai piani sovraordinati, generali o settoriali, ovvero dagli atti amministrativi di apposizione di vincoli di tutela.

L'elaborato "Tavola dei vincoli" è suddiviso in due elaborati cartografici così denominati:

- TAVOLA 2.1 TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

- TAVOLA 2.2 TUTELE E VINCOLI RELATIVI ALLA SICUREZZA E VULNERABILITÀ DEL TERRITORIO

I PUA, nonché le relative varianti, recepiscono i vincoli individuati dal POC, limitatamente agli ambiti territoriali a cui si riferiscono.

Seguono i riferimenti normativi ai vincoli ricadenti nelle aree oggetto di intervento del presente POC; per coerenza con l'elaborato da cui sono tratti vengono riportati i riferimenti alle norme di PSC che individuano queste tutele, le quali rimandano alla pianificazione sovordinata di carattere provinciale (PTCP).

<b>Elementi funzionali della rete ecologica provinciale</b>	
<b>Riferimento Normativo</b>	<b>(Titolo III, art. 3.3) PSC</b>
<b>Sintesi PSC Formigine</b>	<p>3. Quando i corridoi ecologici esistenti o da realizzare corrispondono ai corsi d'acqua (intesi come alveo e fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente Titolo II, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari che riguardano tali ambiti devono essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico, in sinergia con i progetti d'attuazione delle reti ecologiche.</p> <p>9. Il Piano Operativo Comunale costituisce la sede per l'elaborazione e l'integrazione di specifici progetti pubblici e privati per la realizzazione o miglioramento di elementi della rete ecologica.</p>
<b>Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale</b>	

<b>Zone ed elementi di interesse storico-archeologico - a – complessi archeologici</b>	
<b>Riferimento Normativo</b>	<b>(Titolo II art. 2.10) PSC</b>
<b>Sintesi PTCP Modena</b>	<p>2. I siti archeologici di cui al comma 1 sono individuati sulla tavola 2.1 del PSC, secondo l'appartenenza alle seguenti categorie:</p> <p>a) i "complessi archeologici", cioè complessi di accertata entità ed estensione (abitati, ville, nonché ogni altra presenza archeologica) che si configurano come un sistema articolato di strutture, ivi compresi i complessi archeologici sui quali vige uno specifico decreto di tutela;</p> <p>4. Le aree di cui alle lettere a) e b.1) del comma 2 sono soggette a "vincolo archeologico di tutela" consistente nel divieto di nuova edificazione.</p>

**Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale**

<b>Zone ed elementi di interesse storico-archeologico – viabilità storica</b>	
<b>Riferimento Normativo</b>	<b>(Titolo II art. 2.12) PSC</b>
Sintesi PTCP Modena	<p>La viabilità storica va tutelata sulla base della seguente articolazione e in conformità ai seguenti indirizzi.</p> <p>(...)b) Per la viabilità d’impianto storico che svolga attualmente funzioni di viabilità locale, ai sensi del seguente art. 3.4, deve esserne tutelato l’assetto storico ancora leggibile, sia fisico sia paesaggistico-ambientale, e ne va favorito l’utilizzo come percorso per la fruizione turistico-culturale del territorio rurale. (...)</p> <p>c) Per la viabilità d’impianto storico che svolga attualmente funzioni di viabilità primaria o secondaria ai sensi del seguente art. 3.4, sono comunque consentiti gli interventi di adeguamento funzionale. Qualora sia necessario per ragioni di sicurezza e/o di efficienza effettuare interventi modificativi del tracciato storico, va garantita la salvaguardia e la manutenzione dei tratti esclusi dal nuovo percorso in modo da conservare la riconoscibilità percettiva del tracciato storico nel suo complesso.</p>

**Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale**

**Elementi di interesse storico paesaggistico - Aree perifluviali con vincolo paesaggistico D. Lgs 42/2004 Art. 142 c.C “acque pubbliche”**

<b>Riferimento Normativo</b>	<b>(Titolo II art. 2.5) PSC</b>
Sintesi disposizione normativa	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nel Comune di Formigine sono soggette a tutela le aree latitanti i seguenti corsi d’acqua: il Torrente Tiepido; il Torrente Grizzaga; il Rio Tegagna; il Rio Taglio; il Torrente Cerca; il Fiume Secchia; il Torrente Fossa di Spezzano.</li> <li>3. La realizzazione delle opere e degli interventi edilizi consentiti riguardanti gli immobili e le aree di cui ai punti precedenti è soggetta all’autorizzazione paesistica, ai sensi delle disposizioni contenute nella Parte Terza, Titolo I°, Capi IV° e V°, del D. Lgs 42/2004.</li> </ol>

**Tavola 2.1 Tutele e vincoli di natura storico-culturale paesaggistica e ambientale**

**Zone di tutela quali-quantitativa degli acquiferi sotterranei**

<b>Riferimento Normativo</b>	<b>(Titolo II, art.2.19) PSC</b>
Sintesi disposizione normativa	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Nelle aree urbane comprese nelle zone di cui alle lettere a) del comma 1 sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> <li>- sono ammessi esclusivamente interventi di completamento e/o ampliamento orientati a destinazioni d’uso di tipo residenziale, direzionale, commerciale e/o di servizio;</li> <li>- i sistemi fognari pubblici e privati devono essere realizzati con tecnologie e materiali atti a garantirne la perfetta tenuta, con particolare riferimento al collegamento tra il collettore e i pozzetti d’ispezione, al fine di precludere ogni rischio d’inquinamento. Le medesime garanzie costruttive debbono essere riservate anche agli altri manufatti in rete (es. impianti di sollevamento ecc.) e alle strutture proprie degli</li> </ul> </li> </ol>

	<p>impianti di depurazione.</p> <p>4. In tutto il territorio urbano, come definito al Capo A-III della L.R. 20/2000, per gli interventi di nuova costruzione, ricadenti all'interno delle aree di cui al precedente comma 1.a) del presente articolo, in tutte le strade, i parcheggi e i piazzali di sosta di veicoli, la superficie destinata al transito e alla sosta dei veicoli deve essere pavimentata in modo tale da renderla impermeabile.</p>
<b>Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio</b>	

<b>Zone di tutela quali-quantitativa degli acquiferi sotterranei</b>	
<b>Riferimento Normativo</b>	<b>(Titolo II, art.2.20) PSC</b>
<b>Sintesi disposizione normativa</b>	<p>3. All'interno delle zone di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui al Titolo II – “Programmi d’azione per le zone vulnerabili e le zone ad esse assimilate” contenute nella Delibera dell’Assemblea Legislativa Regionale n. 96/2007; nello specifico la distribuzione degli effluenti zootecnici di allevamento è ammessa per un quantitativo massimo di azoto distribuibile al campo pari a <i>170 KgN/ha*a</i>.</p> <p>Trovano inoltre applicazione le disposizione di cui alle NTA allegate alla “Carta delle aree idonee all'utilizzazione degli effluenti zootecnici e dei fanghi di depurazione” di cui al precedente comma 1.</p>
<b>Tavola 2.2 Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio</b>	